

تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٩٤/١٠/ق لعام ١٤٣٢هـ	٣٦/د/٣/١٠ لعام ١٤٣٣هـ	٢/٣١٤ لعام ١٤٣٤هـ	٢/١٣٨٤/س لعام ١٤٣٣هـ	١٤٣٤/٣/٢٩هـ

الموضوعات

تخطيط عمراني – تعديل مخطط – تداخل الأملاك – آثار خطأ جهة الإدارة – أتعاب الخبير.

مطالبة المدعي إلغاء قرار الجهة المدعى عليها المتضمن إزالة جزء من عقاره بحجة تداخله مع صك جاره – قيام المدعي بتنفيذ رخصة البناء وتصريح الإنشاء الممنوحة له من الجهة المدعى عليها وفقاً للمخطط قبل تعديله حيث قامت الجهة بتعديله بعد ذلك بسنوات مما أثر على ملك الجار – إفادة الخبير المنتدب في الدعوى بوجود العديد من التداخلات والإزاحة للعديد من قطع المخطط، وإقرار مالك المخطط بصحة نقصان القطع المجاورة وبمسؤوليته عن ذلك، مما كان يوجب على الجهة أن توجه شكوى الجار إلى المحكمة المختصة للفصل في تداخل الملكيات لا أن تسارع إلى استصدار قرارها – من المتفق عليه فقها وقضاء أن تقرير الخبير يعدّ محررا رسميا وله قوة الأوراق الرسمية في الإثبات – مؤدى ذلك: إلغاء قرار الجهة المدعى عليها مع إلزامها بتكاليف الخبير.

الأنظمة واللوائح

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم



المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

الدائرة الإدارية الثالثة

الحكم القضائي رقم ٣٦/إ/٣/١٠ لعام ١٤٣٣هـ

في الدعوى الإدارية رقم ٩٤/١٠/ق لعام ١٤٣٢هـ

المقامة من/ ماضي بن هريس بن عزران المقاطي.

ضد/ أمانة العاصمة المقدسة.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإنه في يوم الأحد الموافق ١٤٣٣/٢/٨هـ انعقدت الدائرة الإدارية الثالثة بمقر المحكمة الإدارية بمكة المكرمة المُشكلة من:

القاضي	**د. فيصل بن سعد العصيمي**	**رئيساً**
القاضي	**عبدالكريم بن محمد المزيني**	**عضواً**
القاضي	**محمد بن عبدالرحمن العجلان**	**عضواً**
وبحضور	**فوزان بن سفير العلياني**	**أميناً للسر**

وذلك للنظر في القضية المحالة إليها من إدارة الدعاوى والأحكام بتاريخ: ١٤٣٢/٤/٧هـ والتي حضر فيها المدعي وكالة / حسن بن بخيت القرشي سجل مدني رقم ١٠٥٢٣٠٥٦٩٣ بموجب الوكالة رقم ٦٢٤٢ وتاريخ ١٤٢٩/٢/٣هـ، كما حضر ممثلاً عن المدعى عليها/ سراج بن عمر حلواني سجل مدني رقم ١٠٣٤٩٤١٩٩٥ ،وممدوح بن محمد ملا سجل مدني رقم ١٠٤٤٢٠٦٤٢١، وسعيد بن محمد القرني سجل مدني رقم ١٠٢٤٠٦٢٠٦٧، وشادي بن عبدالمحسن بانه سجل مدني رقم ١٠٣٦١٢١٣٦٤ المفوضين بموجب كتاب مرجعهم رقم ٢٨٢٠٢٣٤٠٩ وتاريخ ١٤٢٨/٧/٢٣هـ.

وبعد الاطلاع على الأوراق وسماع الدعوى وبعد المداولة أصدرت الدائرة الحكم الآتي:





المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

(الوقائع)

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار حكم فيها فيما تقدم به المدعي وكالة من استدعاء إلى المحكمة الإدارية بجدة بتاريخ ١٤٢٨/١٢/٢٢هـ ذكر فيه : بأن جار موكله المدعو/ عبدالله مغلي الحربي طلب إزالة جزء من عقار موكله المملوك له بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الأولى بمكة المكرمة برقم (٥/١٦٣/٦٤٩) في ١٤١١/١٢/٢٨هـ ، ورغم إصدار المدعى عليها لرخصة التسوير رقم (١٠٣٧٦) في ١٤١٢/١١/٧هـ ورخصة إنشاء رقم (١٤١٦٩٩١) في ١٤١٦/١٠/١٤هـ ، غير أنها طالبَتْهُ بالإزالة فوراً على إثر تلك الشكوى دون تثبت ، فاستصدرت أمراً عاجلاً من إمارة منطقة مكة المكرمة ، التي صدر منها توجيه فوري بالإزالة برقم (٢٨/٢٤٧٢٧) في ١٤٢٨/١٠/١٠هـ بناء على طلب المدعى عليها ، علماً بأن عليه بناء قائم منذ أكثر من خمسة عشر عاماً مؤجر خلالها ، وأضاف : أن صاحب المخطط أساساً مُقرٌ بوجود نقص في قطعة ذلك الجار على الطبيعة التي رضي بها سَلَفُهُ واشتراها على تلك الحال وعندما اشتراها المشتكي جاء ليطلبه هو طمعاً باختزال ذلك الجزء من عقاره موضوع الدعوى الثابت ملكيته له ، وختم استدعاءه بطلب إلغاء قرار المدعى عليها بإزالة جزء من أملاكه . وبقيد هذا الاستدعاء قضية برقم (٢/٦٤٤١/ق) لعام ١٤٢٨هـ وإحالتها إلى الدائرة الخامسة باشرت نظرها وعقدت لها جلسات عدة .

ففي جلسة ١٤٢٩/٢/٣٠هـ طلب المدعي بصفة عاجلة وقف قرار الإزالة لحين الفصل في الدعوى ، وفي ذات الجلسة أصدرت الدائرة أمرها الوقتي العاجل واجب النفاذ ذا الرقم (٢٨/د/إ/١٣) لعام ١٤٢٩هـ القاضي بوقف قرار المدعى عليها إزالة جزء من عقار المدعي مؤقتاً لحين الفصل في أصل الدعوى بالطعن بإلغائه مشمولاً بالنفاذ المعجّل .

وبجلسة ١٤٢٩/٥/٧هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة جاء فيها : أن المدعي قام هو وأبناؤه بشراء ثلاث قطع في مخطط المعيصم (الورش) وقاموا باستخراج رخصتي بناء على الموقع وقاموا بالبناء غير أنهما فوجئا بطلب من بلدية الشرائع مفاده أن هناك معاملة تفيد أن المدعي متداخل ومعتدٍ على أرض جاره من الجهة الشرقية لمحدوده وتطالبه البلدية بإزالة الهناقر من الجزء المتداخل مع أرض جاره ، وتم وقوف المختصين ببلدية الشرائع لتطبيق الصكوك والرفوعات المساحية لكلا الموقعين ووُجِد أن منشآت المدعي

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية

ديوان المظالم

زاحفة ومتداخلة على أرض جاره عبدالله الحربي بمقدار ٧ أمتار من الجهة الشمالية الشرقية ومقدار ٢,٥٣ متر من الجهة الجنوبية الشرقية ، وتم استدعاء المدعي عن طريق الشرطة بعدد من الخطابات إلا أنه لم يراجع البلدية ، وراجع أحد أبنائه وأفاد بعدم قناعته بالتداخل ورفض إزالة الجزء المتداخل أو كتابة إقرار بذلك ، وتم رفع الموضوع إلى مقام الإمارة بخطاب معالي أمين العاصمة المقدسة رقم (٢٨٢٠١١٧١٧٩٦) في ١٤٢٨/٩/٢٥هـ وجاء توجيه وكيل الإمارة بتكليف المذكور بإزالة المنشآت الحديدية من الجزء المتداخل مع جاره وأخذ التعهد اللازم عليه ، ثم ختم استدعاءَهُ بطلب الحكم برفض الدعوى .

وبجلسة ١٤٢٩/٨/١٠هـ قدم المدعي وكالة مذكرة جاء فيها : إن منشأتي داخل الصكوك الشرعية وضمن المخططات المتعمدة من قبل الأمانة ، وليس لدي زيادة ، ثم إن الأمانة تجاهلت الإقرار الموقع من صاحب المخطط والذي أفاد بان الجار قد اشترى قطعة ناقصة عن صكه ولا ينطبق صكه على الطبيعة فهو يتحمل المسؤولية بعد علمه وتوقيعه وإشعاره من المالك الأصلي ، ثم ختم مذكرته بطلب الحكم بإلغاء قرار المدعى عليها .

وبجلسة ١٤٣٠/١٠/٣٠هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة ختمها بطلب الحكم بصفة أصلية بعدم قبول الدعوى شكلاً لعدم اختصاص المحكمة الإدارية ولائياً بالفصل في الدعوى ، كون دعاوى الفصل في تعارض الصكوك تعد من الاختصاص الأصيل للمحاكم العامة واحتياطياً الحكم برفض الدعوى ، ثم تبادل الأطراف المذكرات على نحو لم يخرج مضمونه عما قُدم سابقاً ،

وبجلسة ١٤٣٢/٢/٢٧هـ أصدرت الدائرة حكمها رقم (١٠٣/د/٥) لعام ١٤٣٢هـ القاضي بعدم اختصاص المحكمة الإدارية بجدة مكانياً بنظر الدعوى وبعد ورودها إلى هذه المحكمة وتقييدها بالرقم الوارد في صدر هذا الحكم ، وإحالتها إلى هذه الدائرة حددت لها جلسة النظر الأولى بتاريخ ١٤٣٢/٥/٦هـ وفيها قرر الأطراف الاكتفاء بما سبق وأنه لا جديد لديهما ، ثم أصدرت الدائرة قرارها رقم ١٠/٣/٦١ بندب مكتب سمير أبو غليه للاستشارات الهندسية بالطائف للوقوف على الطبيعة وتطبيق صك المدعي رقم ٥/١٦٣/٦٤٩ وتاريخ ١٤١١/١٢/٢٨هـ وصك جاره/ عبدالله مغلي الحربي رقم ٥/٢٥٢/٦٥٩ وتاريخ ١٤١٧/٧/٢٦هـ وإيضاح إن كان هناك تداخل أو تعدي من المدعي ، وبتاريخ ١٤٣٢/١١/١٩هـ ورد إلى الدائرة تقرير الخبير في الدعوى.

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

وفي جلسة هذا اليوم تشير الدائرة إلى طلب تدخل المدعو / عبدالله بن مغلي سليم الصاعدي وبسؤاله عن سبب تدخله في هذه الدعوى أفاد بأن صك المدعي منطبق حداً وذراعاً على أرضه وأن المنشآت التي أقامها تقع داخل حدود صكه وأن في هذا ضرر عليه ، وبسؤال أطراف الدعوى عما لديهم قرروا بأن لا جديد لديهم وطلبوا الفصل في الدعوى بحالتها الراهنة ، ثم أفهمت الدائرة المتداخل بأن عليه إقامة دعوى ضد من أصابه الضرر منه ، ثم رفعت الجلسة للمداولة وأصدرت الدائرة حكمها الآتي محمولاً على ما يلي من :-

(الأسباب)

وحيث إن حقيقة ما يهدف إليه المدعي من دعواه هو طلب إلغاء قرار المدعى عليها المتضمن إزالة جزء من عقاره ، فإن الدعوى بناء على تكييفها النظامي الصحيح تعتبر من دعاوى الطعن بالإلغاء في القرارات الإدارية ، ومن ثم تدخل في اختصاص المحاكم الإدارية ولائياً طبقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ ، كما تدخل في اختصاص المحكمة مكانياً طبقاً لقراري معالي رئيس ديوان المظالم رقم(١٢٨و٢٤٢) لعام ١٤٣٢هـ.

وحيث إنه عن قبول الدعوى شكلاً: فإن الثابت صدور خطاب إمارة منطقة مكة المكرمة رقم ٢٠١٧٠٠٥١١٦٩ وتاريخ ١٤٢٨/١٠/١٠هـ بناءً على خطاب المدعى عليها رقم ٢٨٢٠١١٧١٧٩٦ وتاريخ ١٤٢٨/٩/٢٥هـ ، في حين أن المدعي تقدم بدعواه الماثلة أمام الدائرة بتاريخ ١٤٢٨/٨/٢٢هـ مما يعني إقامتها في المدة المحددة نظاماً والمنصوص عليها في (المادة) الثالثة من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ١٩٠ لعام ١٤٠٩هـ وبذلك تكون الدعوى مقبولة شكلا .

وحيث إنه عن الموضوع: ولما كانت ولاية القضاء الإداري في النظر في القرارات المطعون فيها تقتصر في البحث عن مدى مشروعية ونظامية تلك القرارات من عدمها مما يتعلق بأركان القرار الإداري من حيث الشكل، والاختصاص، والمحل، والسبب والغاية، فإن الثابت أن المدعي يمتلك أرضاً بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الأولى بمكة المكرمة برقم (٥/١٦٣/٦٤٩) في ١٤١١/١٢/٢٨هـ ، وقد منحته المدعى عليها رخصة تسوير برقم (١٠٣٧٦) في ١٤١٢/١١/٧هـ ورخصة إنشاء برقم (١٤١٦٩٩١) في ١٤١٦/١٠/١٤هـ ، وقد أقام عليها بناءً عبارة عن هناقر ، وقد تقدم جار المدعي المدعو / عبدالله بن مغلي الحربي إلى المدعى عليها بطلب إزالة جزء من عقار المدعي بحجة أنه متداخل مع صكه ، وعلى الفور ودون



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم



تثبت طالبت المدعى عليها المدعي بالإزالة فوراً على إثر تلك الشكوى، واستصدرت أمراً عاجلاً من إمارة منطقة مكة المكرمة ، التي صدر منها توجيه فوري بالإزالة برقم (٢٨/٢٤٧٢٧) في ١٤٢٨/١٠/١٠هـ، وحيث إن الدائرة قامت بندب خبير في الدعوى وفقاً لقرارها رقم ١٤٣٢/١٠/٣/٦١هـ فقد جاءت نتيجة التقرير كالتالي:

١- حدود وذرع الصك للمدعي مطابقة للطبيعة دون زيادة أو نقصان.

٢- إجمالي مساحة القطع الثلاثة للمدعي بالطبيعة أقل من إجماليها بالصك بمقدار ٢٨,٧٦م٢.

٣- حدود المدعي من الجهة الشرقية متداخلة مع الجار حسب المخطط التنظيمي المعدل لأمانة العاصمة المقدسة بقيمة مختلفة وذلك بمقدار ٧,٦٥م شمالاً، ٢,١٣م جنوباً.

٤- إجمالي المساحة المتداخلة مع الجار ٢٣٧,٠٠م٢.

٥- حدود الجار غير مبترة على الطبيعة وكونها أرض فضاء غير مسورة.

٦- الأرض الخاصة بالمدعي عبارة عن هناجر معدنية مستخدمة ورش ومستودعات بينها شارع ضمن ملك المدعي.

٧- مرفق بالتقرير صورة صحيحة ومعتمدة من رخصة بناء برقم ١٢٧٠ وتاريخ ١٤١٦/١٠/٦هـ، يتضح منها أن المدعي استخرج رخصة البناء على المخطط القديم قبل التعديل دون أي اعتراض من البلدية التابع لها أو أمانة العاصمة المقدسة بناءً على كروكي مساحي معتمد.

٨- من واقع خبراتنا بتلك المخططات وبخاصة مخطط المعيصم للورش نفيدكم بوجود العديد من التداخلات والإزاحة للعديد من قطع المخطط.

٩- يوجد إقرار من مالك المخطط بصحة نقصان القطع المجاورة ومسؤوليته عن ذلك وموقع بتاريخ ١٤٢٨/٣/١٢هـ.أ.هـ

وحيث إن المدعي قام بتنفيذ رخصة البناء وتصريح الإنشاء وفقاً للمخطط قبل تعديله، وحيث إن تعديل المخطط من قبل المدعى عليها إنما تم بعد ذلك بسنوات عدة والذي أثر بلا شك على ملك الجار، دون النظر إلى عواقب ذلك وما سيؤول إليه ودون التثبت من صحة الشكوى التي تقدم بها الجار وكان عليها أن توجهه إلى المحكمة المختصة في الفصل في تداخل الملكيات وهي المحاكم العامة، لا أن تسارع من تلقاء نفسها إلى استصدار أمر عاجل بالإزالة والذي تصدت له الدائرة بالوقف الفوري والعاجل، الأمر الذي يجعل قرارها بإزالة جزء من منشآت المدعي جدير بالإلغاء.



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم



وبما أن المتفق عليه فقهاً وقضاءً أن تقرير الخبير يُعد مُحرراً رسمياً ومن ثم تكون له قوة الأوراق الرسمية في الإثبات ولا يجوز بحالٍ إثبات عكس ما اشتمل عليه من وقائع أثبتها في حدود اختصاصه، كما أنه يُعد دليلاً من أدلة الإثبات في الدعوى، على أن رأي الخبير لا يعدوا أن يكون رأياً استشارياً مطروحاً، وللدائرة اعتماده إن اطمأنت إلى سلامته ولها مطلق الحرية في تقدير ما أدلى به الخبير وما انتهى إليه التقرير، ومن ثم فإن الدائرة تنتهي إلى قناعتها بعدالة تقرير الخبير لواقع الحال وفي ضوء ما سبق وهو ما تحكم به.

وحيث إنه عن أتعاب الخبرة فقد نص قرار الدائرة رقم ١٤٣٢/١٠/٣/٦١هـ على أن يتحمل المدعي تكاليف الخبير مبدئياً ثم يتحملها من تحكم عليه الدائرة، وحيث إن المدعي قام بدفع مبلغ سبعة آلاف ريال للخبير بموجب الإيصال رقم ١٩٥١ وتاريخ ١٤٣٢/١٠/٢٢هـ ورقم ٢٤٤٤ وتاريخ ١٤٣٢/١١/١٤، فإن الدائرة تنتهي إلى إلزام المدعى عليها بدفع تكاليف الخبير إلى المدعي.

محكمة الاستئناف الادارية بجدة
ادارة الدعاوى والاحكام
التاريخ ٥ / ٦ / ١٤٣٤هـ
تايد هذا الحكم من الدائرة ٧ بحكمها رقم ١٤٧ وتاريخ ٢٩/ ٣/ ١٤٣٤هـ
واصبح نهائيا واجب النفاذ.
الموظف المختص
الاسم: احمد العمار
التوقيع:
رئيس قسم تسليم الاحكام
الاسم: سعيد الغامدي
التوقيع:

(فلذلك)

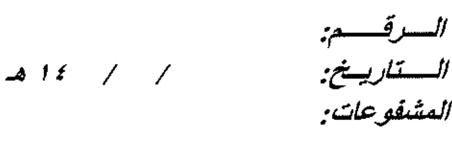
حكمت الدائرة: أولاً: بإلغاء قرار أمانة العاصمة المقدسة المتضمن إزالة أجزاء من عقار ماضي بن هريس عزران المقاطي المملوك له بموجب الصك رقم ٥/١٦٣/٦٤٩ وتاريخ ١٤١١/١٢/٢٨هـ.

ثانياً: إلزام أمانة العاصمة المقدسة بدفع مبلغاً وقدره ٧,٠٠٠ سبعة آلاف ريال لماضي بن هريس عزران المقاطي، لما هو موضح بالأسباب.

والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

أمين السر	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة
فوزان بن سفير العلياني	محمد بن عبدالرحمن العمران	عبد الكريم بن محمد الحربي	د. فيصل بن سعد العصيمي





تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٤٥٢٠/٣/ق لعام ١٤٣٣هـ	٣/٣/٥٣ لعام ١٤٣٤هـ	١٣٩٣/إس/أ/٣/١ لعام ١٤٣٤هـ	٤٥٤/ق لعام ١٤٣٣هـ	١٤٣٤/٧/٣٠هـ

الموضوعات

تخطيط عمراني – تعديل المخطط – اعتماد إضافة قطع سكنية للمخطط

مطالبة المدعى إلغاء قرار الجهة المدعى عليها بتعديل المخطط باستقطاع جزء من المواقف المواجهة لعقاره وتخصيصها أرض سكنية ومنحها لأحد المواطنين – خلو المخطط من وجود مواقف سيارات من الجهة الشرقية لعقار المدعي، ومنح القطعة المواجهة لعقاره (محل الدعوى) لمالكها بناءً على الأمر السامي المتضمن الموافقة على بيع أحواش الغنم المؤجرة على أصحابها بعد تخطيطها أراض سكنية، وبناءً عليه تمت الموافقة على اعتماد إضافة بعض القطع السكنية ومن ضمنها القطعة محل الدعوى إلى المخطط المعتمد بموجب قرار اعتماد – تضرر المدعي من تخصيص القطعة المشار إليها لأحد المواطنين محله المطالبة بالتعويض وليس إلغاء التخصيص – أثر ذلك: رفض الدعوى.

الأنظمة واللوائح

الأمر السامي رقم (٢٠٠٥) وتاريخ ١٤٠٨/١٠/٢٣هـ.

المادة (٣) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٣/ب٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤هـ.

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالدمام

الدائرة الإدارية الثالثة

حكم رقم ١٤٣٤/٣/٣/٥٣هـ

في القضية رقم ٤٥٢٠/٣/ق لعام ١٤٣٣هـ

المدعي: سويد بن راشد بن غازي العنزي

المدعى عليها: بلدية حفر الباطن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، أما بعد:-

ففي يوم الاثنين ١٤٣٣/٦/٥هـ بمقر المحكمة الإدارية بالدمام انعقدت الدائرة الإدارية الثالثة بالدمام المشكلة من :

القاضي/ صالح بن عبد الله المحيسن	**رئيسًا**
القاضي/ طـلال بن علـي المهنـا	**عضوًا**
القاضي/ عبدالمحسن بن عبدالله العنزي	**عضوًا**

وبحضور/ عبدالله بن عمر العتيبي، أمين سر الدائرة، وذلك للنظر في القضية الإدارية المبينة أعلاه، والمحالة لهذه الدائرة بتاريخ ١٤٣٣/١١/٢٤هـ،بعد ورودها من محكمة الاستئناف الإدارية بالدمام، وقد حضر جلستها وكيل المدعي/ فهد بن سويد العنزي -بموجب الوكالة المرفق صورة منها بملف القضية- ، كما حضر ممثل المدعى عليها/ حمد بن محمد المحيمل - بموجب خطاب التفويض المرفق بملف القضية- ، وصدر هذا الحكم بحضور أطراف الدعوى.

(الوقائع)

تتحصل وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار الحكم، في أن وكيل المدعي تقدم إلى المحكمة الإدارية بالدمام بلائحة دعوى تلخصت في أن موكله قام بشراء قطعتي أرض سكنية بمحافظة حفر الباطن بالمخطط رقم (١/ق/ح/١٤١٠) قطعة رقم (٦٧) ورقم (٧٤) على أساس أن تلك القطعتين أمامهما موقف سيارات حسب المخطط، ذاكرًا أنه قام بشرائهما بسعر يزيد عن



الدائرة الإدارية الثالثة

سعر الأراضي بتلك المخطط لكونهما يقع أمامهما مواقف سيارات، ولكن بعد مرور فترة من الزمن وجد أحد المواطنين يقوم بالبناء على الأرض المخصصة لمواقف السيارات، مبينًا أنه وعند الاستفسار منه ذكر بأن البلدية قامت بتخصيص تلك الأرض له، وعند مراجعة المدعي للبلدية للاستفسار عن منح المواطن المذكور تلك المساحة لم يرد عليه أحد بإجابة شافية، مضيفًا أنه تقدم بشكوى إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية لوقف هذا المواطن عن البناء على تلك الأرض فكان الرد من الوزارة بأن الأرض خصصت بناءً على توصية من مدير البلدية، وقد ذكر وكيل المدعي بأن وجود ذلك المبنى على المكان المخصص لمواقف السيارات قد سبب له ضررًا بالغًا؛ حيث حجب الرؤية عن منزل المدعي وأدى إلى انخفاض قيمة المنزل، وقد حصر وكيل المدعي طلبه بإزالة المبنى الجديد الذي يتم إنشاءه حاليًا على القطعة المستحدثة برقم (٢٣٢)، وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليها قدم مذكرة جوابية جاء فيها بأن ما ذكره المدعي في دعواه بأنه قد تم بناء القطعة رقم (٢٣٢) على مواقف سيارات لم يتم الاستدلال عليه حيث لا يوجد بالمخطط المعتمد ولا على الطبيعة مواقف سيارات من الجهة الشرقية من منزله، وإنما يحد منزل المدعي من جهة الشرق جزء من قطعة الأرض رقم (٦٦) وجزء من قطعة الأرض رقم (٢٣٢) ويحد منزله من الشمال مواقف سيارات ومن جهة الغرب مواقف سيارات ومن الجنوب القطعة رقم (٦٩)، والقطعة رقم (٢٣٢) متوافقة مع الصك الشرعي والمخطط والطبيعة، وأضاف ممثل الجهة بأن المدعي يدعي بأن البناء الذي أقامه مالك الأرض رقم (٢٣٢) قد حجب عنه الرؤيا أي أن المدعي يطالب بما يعرف بحق الارتفاق، وهذه الجزئية نوع من أنواع الملك الناقص، وهو حق مقرر على عقار لمنفعة عقار مملوك لشخص آخر، وهو حق دائم يبقى ما بقي العقاران دون نظر إلى مالكه، ولقد عرفه البعض بأنه: (حق مقرر على عقار لمنفعة عقار آخر مملوك لغير مالك العقار الأول)، وحقوق الارتفاق متعددة منها: المرور والمسيل والشرب، كما أضاف بأنه وحسب التعريف فإن الحق الذي يدعيه المدعي في دعواه -وهو حق الرؤيا- لا يعتبر من ضمن حقوق الارتفاق المتفق عليه شرعًا وقانونًا، ذاكرًا بأن هذا يقود إلى أن يكون المدعى عليه مالك العقار الآخر وليس البلدية، لأنه



الدائرة الإدارية الثالثة

وحسب التعريف المشار إليه أعلاه ذهب فقهاء المالكية ومتأخرة الحنفية على أنه إذا تصرف صاحب حق الارتفاق تصرفًا يضر ضررًا فاحشًا بالغير، فإن هذا يمنع قيام المنفعة الشرعية الأصلية المقصودة شرعًا من الارتفاق، فيجوز للمضرور أن يرفع الأمر إلى القاضي ليمنعه ويلزمه الضمان العادل، كما بين ممثل الجهة بأنه وحسب القواعد المنظمة للترافع أمام ديوان المظالم فليس من اختصاص الديوان نظر مثل هذه القضايا، والمخولة نظامًا بذلك هي المحاكم العامة التي يقع العقار فيها، ذاكرًا بأن الجهة تدفع بعدم وجود صفة للمدعى عليها في الدعوى حيث إن العقار الذي تسبب في الضرر الذي يدعيه المدعي مملوك لمواطن وليس للبلدية، كما تدفع الجهة أيضًا بعدم اختصاص الديوان بنظر الدعاوى المتعلقة بالارتفاق والعقارية بصفة عامة، وبعرض ذلك على وكيل المدعي قدم مذكرة جوابية جاء فيها بأن المدعي لم يشترى قطعتي الأرض رقم (٦٧) ورقم (٧٤) إلا لوجود مرفق حكومي ملاصق لهما، ذاكرًا بأن قيام البلدية بمنح جزء من هذا المرفق لأحد الأشخاص دون علم موكله يعد هذا مخالف للأوراق التي صدرت من قبل كتابة عدل حفر الباطن وبلدية حفر الباطن، كما أن ذلك قد شوّه واجهة منزل موكله، كما أضاف بأن شراء موكله لقطعتي الأرض بثمن مرتفع يعود سببه لوجود ذلك المرفق الحكومي، كما أجاب وكيل المدعي على ما ذكره ممثل الجهة وهو أنه لم يستدل بأحقية وجود القطعة رقم (٢٣٢) بالمخطط وعلى الطبيعة ذاكرًا أن هذا يخالف الأوراق الرسمية الصادرة من كتابة عدل حفر الباطن وبلدية حفر الباطن، كما طلب وكيل المدعي التحقق من صحة إدعاء ممثل البلدية بأن المواطن الذي تم منحه القطعة رقم (٢٣٢) كان من المستفيدين من إيجار أحواش الغنم في ذلك المخطط قبل تخصيصه، وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليها قرر اكتفاءه بما سبق تقديمه من مذكرات ومستندات وتمسك بطلبه، كما قرر وكيل المدعي اكتفاءه بما سبق تقديمه من مذكرات ومستندات وتمسك بطلبه، وعليه رفعت الجلسة، ثم أصدرت الدائرة حكمها رقم (٣/٣/٧٧) وتاريخ ١٤٣٣/٩/١١هـ القاضي بمنطوقه عدم اختصاص المحاكم الإدارية ولائياً بنظر الدعوى لما هو موضح بأسبابه، واعترض عليه وكيل المدعي، ثم نقض بحكم بمحكمة الاستئناف الإدارية

بسم الله الرحمن الرحيم



الدائرة الإدارية الثالثة

بالمنطقة الشرقية رقم (٢٤١/إس/إ/١/٣) وتاريخ ١٤٣٣/١١/١٥هـ والمتضمن أن حقيقة ما يطالب به المدعي هو إلغاء قرار المدعى عليها تعديل المخطط واستقطاع جزء من المواقف وتخصيصها أرض سكنية ومنحها لأحد المواطنين، وبإحالة القضية إلى الدائرة عقدت في سبيل نظرها عدة جلسات، وفيها تم عرض ما تضمنه حكم محكمة الاستئناف على أطراف الدعوى، وبعرضه على وكيل المدعي أكد على صحة التكييف الذي ذكر في حكم محكمة الاستئناف وأفاد بأنه يحصر طلبه بإلغاء قرار المدعى عليها بتعديل المخطط واستقطاع جزء من المواقف وتخصيصها أرض سكنية ومنحها لأحد المواطنين، وبعرضها على ممثل المدعى عليها استمهل للرد، وفي الجلسة التالية قدم ممثل المدعى عليها مذكرة جوابية تضمنت أنه تم منح مالك القطعة رقم (٢٣٢) بناء على الأمر السامي (٢٠٠٥)، وتاريخ ١٤٠٨/١٠/٢٣هـ المتضمن الموافقة على بيع أحواش الغنم المؤجرة على أصحابها بعد تخطيطها أراض سكنية والمعتمدة بالمخطط رقم (١/ق//ح/١٤١٠هـ)، وعليه قامت البلدية بتنفيذ أمر البيع على أصحاب أحواش الأغنام المبرم معهم عقود على نفس المواقع السابقة باستحصال المبالغ المقدرة ومن ثم إحالتهم إلى كتابة العدل لاستخراج الصكوك الشرعية بعد ذلك تقدم أصحاب أحواش الأغنام الذي لم يتم إنهاء إجراءات منحهم قطع سكنية بدلاً من أحواشهم المؤجرة عليهم من قبل البلدية أسوة بمن تم منحهم قطع سكنية ومن ضمنهم مالك القطعة (٢٣٢)، وحيث قامت البلدية بمخاطبة الوزارة بهذا الخصوص وتمت الموافقة على اعتماد إضافة القطع السكنية رقم (٢٣٢,٢٣١,٢٢٦أ، ٢٢٦ب، ٢٢٦ج، ٢٢٦د)، إلى المخطط المعتمد رقم (١/ق/ح/١٤١٣هـ) بموجب قرار الاعتماد رقم (٣٦٦٩١/و ت) بتاريخ ١٤١٥/٨/٢٨هـ، وبعرضها على وكيل المدعي قرر اكتفاءه بما سبق تقديمه، وتمسك بطلبه، كما قرر ممثل المدعى عليها اكتفاءه بما سبق تقديمه، وتمسك بطلبه، وفي الجلسة التالية سألت الدائرة وكيل المدعي عن أصل الصك وذلك لتصديقه وأخذ صورة التهميش الوارد عليه، وبسؤاله عن تاريخ علمه باعتماد الإضافة أو علمهم ببناء جاره استمهل لتقديم ذلك كله، كما استمهل ممثل المدعى عليها لتقديم المخاطبات التي تمت بين الوزارة والبلدية بخصوص شكوى المدعي، وفي الجلسة التالية



الدائرة الإدارية الثالثة

قدم وكيل المدعي مذكرة جوابية والتي تضمنت أنه في شهر صفر عام ١٤٣٣هـ قام شخص بالبناء على الأرض محل الدعوى وأن موكله قام بمخاطبة البلدية بتاريخ ١٤٣٣/٢/٢٠هـ ولم نتلق منهم أي رد، ثم مخاطبة محافظ حفر الباطن بتاريخ ١٤٣٣/٢/٢٧هـ، ثم إرسال برقية إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية بتاريخ ١٤٣٣/٣/١٠هـ ولم نتلق منهم أي رد، وبعرضها على ممثل المدعى عليها قرر اكتفاءه بما سبق تقديمه، وقدم صورة من الخطاب الذي طلب منه في الجلسة الماضية المرسل من رئيس بلدية حفر الباطن إلى مدير عام التخطيط المحلي بوزارة الشؤون البلدية والقروية والذي يفيد أنه تم إضافة قطعة أرض رقم (٢٣٢) بالإضافة لقطع أراض أخرى إلى المخطط المعتمد رقم (١/ق/ح/١٤١٣هـ) واستخرج لمالكها رخصة بناء رقم (١٨٠٨) وتاريخ ١٤٣٢/٥/٢٩هـ، وبعرض ذلك على وكيل المدعي قرر اكتفاءه بما سبق تقديمه وتمسك بطلبه، كم قرر ممثل المدعى عليها اكتفاءه بما سبق تقديمه، وتمسك بطلبه، وصدر هذا الحكم بعد الدراسة والمداولة.

(الأسباب)

تأسيساً على الوقائع سالفة الذكر، وبعد سماع الدعوى والإجابة، وحيث أن ما يهدف إليه المدعي من دعواه هو إلغاء قرار المدعى عليها بتعديل المخطط واستقطاع جزء من المواقف وتخصيصها أرض سكنية ومنحها لأحد المواطنين، فإن هذه الدعوى تدخل في اختصاص المحاكم الإدارية ولائياً بموجب المادة رقم (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ، كما تختص هذه الدائرة بنظر الدعوى نوعيًا ومكانيًا وفقًا لقرارات معالي رئيس الديوان المنظمة للدوائر واختصاصاتها، وعن القبول الشكلي فإن المدعي قد علم ببناء جاره في شهر صفر من عام ١٤٣٣هـ وقام بالتظلم إلى البلدية بتاريخ ١٤٣٣/٢/٢٠هـ، وقام بالتظلم إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية بتاريخ ١٤٣٣/٣/١٠هـ ،وقيد دعواه لدى المحكمة بتاريخ ١٤٣٣/٦/٤هـ ،أي خلال المدة المنصوص عليها في المادة الثالثة من قواعد المرافعات

بسم الله الرحمن الرحيم





المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالدمام

الدائرة الإدارية الثالثة

والإجراءات أمام ديوان المظالم، وعليه فإن دعواه تكون مقبولة شكلاً. أما عن الموضوع؛ فإن مقطع النزاع ينحصر في قرار المدعى عليها بتعديل المخطط واستقطاع جزء من المواقف وتخصيصها أرض سكنية ومنحها لأحد المواطنين، وبالنظر إلى القرار محل النزاع نجد أنه استند إلى صحيح النظام، وذلك كما في المادة الثالثة من لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتي نصت على ما يلي: " يجوز بقرار من الوزير بيع الأراضي المخصصة للسكن وزوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط " واستناداً إلى الأمر السامي رقم (٢٠٠٥) وتاريخ ١٤٠٨/١٠/٢٣هـ المتضمن الموافقة على بيع أحواش الأغنام المؤجرة على أصحابها بعد تخطيطها أراض سكنية والمعتمدة بالمخطط رقم (١/ق/ح/١٤١٣)، ولا ينال من ذلك ما ذكره وكيل المدعي من أن تخصيص الأرض محل الدعوى ومنحها لأحد المواطنين قد سبب لموكله ضرر من حجب الرؤية عن منزله وانخفاض قيمة منزله، إذ إن ذلك الضرر سبيل رفعه إن ثبت هو المطالبة بالتعويض إذ لا سبيل لإلغاء القرار ما دام أنه قد استند إلى صحيح النظام وعليه يتضح أن القرار الصادر من المدعى عليها قائم على مستند نظامي صحيح، وليس ثمة ما يشوبه، ما تكون معه دعوى المدعي جديرة بالرفض، فلهذا كله وبعد الدراسة والمداولة **حكمت الدائرة: برفض الدعوى رقم (٤٥٢٠/٣/ق) لعام ١٤٣٣هـ والمقامة من/ سويد بن راشد بن غازي العنزي ضد/ بلدية حفر الباطن ؛ لما هو موضح بالأسباب**، والله الموفق والهادي إلى سواء السبيل وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

أمين الدائرة	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة القاضي
عبدالله بن عمر العتيبي	عبدالمحسن بن عبدالله العنزي	طلال بن علي المهنا	صالح بن عبد الله المحيسن



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٨٨٨٣/١٠/ق لعام ١٤٣٣هـ	٩٠/د/إ/٨ لعام ١٤٣٤هـ	٢/٩٥٩ لعام ١٤٣٤هـ	٢/٢٥١٦/س لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/٩/٢١هـ

الموضوعات

تخطيط عمراني– تعديل مخطط – اختزال جزء من العقار – نكول جهة الإدارة.

مطالبة المدعي إلغاء قرار الجهة المدعى عليها السلبي بالامتناع عن تعويضه عن المساحة المختزلة من عقاره بسبب تعديلها للمخطط الذي يقع فيه – عدم تقديم الجهة أي رد على الدعوى رغم منحها أكثر من أجل يُعدّ نكولاً منها عن الجواب، مما يلزم منه الاتجاه إلى بينة المدعي عملاً بأصول وقواعد الدعوى والمرافعات في الشريعة – تقديم المدعي للصك المثبت تملكه للعقار والثابت فيه قيام الجهة بتعديل المخطط نتج عنه تغيير أطوال أضلاع العقار وتسبب في نقص المساحة الإجمالية له في تهميش الصك عما أثبت في باطن الصك – مؤدى ذلك: إلزام الجهة بتعويض المدعي عن الجزء المختزل من عقاره.

الأنظمة واللوائح

المادة (٢٤) من نظام نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٤/١٣هـ .

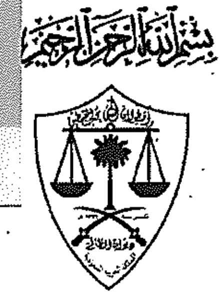
حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

الحكم رقم ٩٠/د/إ/٨ لعام ١٤٣٤هـ
صادر عن المحكمة الإدارية بمكة المكرمة
في القضية الإدارية رقم ١٠/٨٨٨٣/ق لعام ١٤٣٣ هـ
المقامة من/مبروك بن عبدربه الهذلي
ضد/أمانة العاصمة المقدسة

الحمد لله، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد :-

فإنَّه في يوم السبت الموافق ١٤٣٤/٦/٣هـ انعقدت الدائرة الإدارية الثامنة بمقر المحكمة الإدارية بمكة المكرمة والمشكلة من :

القاضي	احمد بن ضيف الله الغامدي	رئيساً
القاضي	عبدالرحمن بن عبدالله السحيم	عضواً
القاضي	عبدالباري بن محمد السلمي	عضواً

وبحضور أمين السر:- محمد عبدالملك ابورزيزه وذلك للنظر في هذه القضية المحالة للدائرة في ١٤٣٣/١٢/٢٨هـ وبعد سماع المرافعة ودراسة أوراق القضية أصدرت الدائرةُ الحكم التالي :

المحكمةُ

تنحصر وقائع الدعوى في أن المدعي أصالة مبروك عبدربه يحيى الهذلي سجل مدني رقم (١٠١٢١٣٠٣٠٦) تقدم بلائحة استدعاء أودعها لدى المحكمة الإدارية بمكة المكرمة أوضح فيها حصوله على منحة أرض رقم ١٦٣٥ بمخطط ولي العهد الجزء(٧) بمكة المكرمة بموجب الصك رقم ٥/٢٨٥٧/١ وتاريخ ١٤٢٩/١/١٩هـ وبمساحة إجمالية (٦٢٥) متراً مربعاً.

وأنه تم تعديل المخطط من قبل أمانة العاصمة المقدسة فنقصت مساحة الأرض بسبب هذا التعديل، وانتهى في لائحته إلى طلب التعويض عن المساحة التي نقصت من عقاره بسبب الأمانة وبقيد الدعوى قضية وإحالتها للدائرة حددت لها جلسة يوم الأحد ١٤٣٤/٢/٢٤هـ وفيها وجهت الدائرة لممثل المدعى عليها طلب الجواب فأستمهل أجلاً للاطلاع والرد، فأجيب لذلك وحددت جلسة يوم الأحد ١٤٣٤/٣/٢٩هـ وفيها حضر الطرفان فطلبت الدائرة من ممثل المدعى عليها تقديم ما سبق أن طلب له



الأجل فاعتذر عن تقديمه للمرة الثانية بسبب عدم ورود الرد من الجهة المختصة ليتسنى له الرد على الدعوى وأستمهل أجلاً إضافياً فحددت جلسة يوم السبت ١٤٣٤/٦/٣هـ وفيها طلبت الدائرة من ممثل المدعى عليها تقديم الرد على الدعوى فأعتذر أيضاً بسبب عدم ورود الرد له من الجهة المختصة ليتسنى له الجواب على الدعوى وأستمهل أجلاً إضافياً ثم قدم المدعي صك تملكه للعقار وقد همش عليه من الخلف بأنه بناء على خطاب الأمانة رقم (٤٢٠٥٠٧١٦) في ١٤٣٤/١/١٢هـ المتضمن تعديل رقم اللوحة وأطوال أضلاع وعرض السكة القريبة والحدود والمساحة الإجمالية للعقار باطن الصك، فأصبحت المساحة الإجمالية للعقار ٤٤٢,٢٦ متراً مربعاً بعد أن كانت ٦٢٥ متراً مربعاً فرفعت الجلسة للمداولة، ثم أصدرت المحكمة الحكم المبني على التالي من الأسباب:

بما أن المدعي يروم من دعواه الحكم بإلزام المدعى عليها بتعويضه عما اختزل من عقاره بعد تعديل المخطط وتنفيذ التعديل على أرض الواقع دون تعويض المالك عن هذا الاختزال يجعل هذه الدعوى مشمولة باختصاص المحاكم الإدارية بديوان المظالم ولائياً إعمالاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) في ١٤٢٨/٩/١٩هـ وفقاً للمادة (٢٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) في ١٤٢٤/٣/١١هـ ومن الناحية الشكلية للدعوى فإن المدعي يطلب الحكم بإلزام المدعى عليها بتعويضه عما اختزل من عقاره جراء تعديل المخطط من قبل المدعى عليها، فإن الدعوى والحالة هذه تكون من قبيل دعاوي الطعن في القرارات الإدارية السلبية، وذلك لكون المدعى عليها قامت بتعديل المخطط على أرض الواقع بناء على خطابها رقم (٣٤٢٠٥٠٧١٦) في ١٤٣٤/١/١٢هـ المذكور في التهميش على صك المدعي رقم (٥/٢٨٥٧/١) وتاريخ ١٤٢٩/١/١٩هـ و لم تقم باتخاذ ما يجب عليها اتخاذه حيال نزع ملكية المدعي للجزء المختزل طبقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار ويما أن المقرر فقهاً والمستقر قضاءً أن القرار السلبي لا يتقيد الطعن فيه بميعاد محدد،بل تظل فرصة الطعن سانحة ما دام أن حال اقتناع جهة الإدارة قائمة عندئذ تحكم الدائرة بالقبول الشكلي للدعوى من غير اشتراط للتظلم لجهة الإدارة قبل رفع الدعوى إلى هذه المحكمة، ذلك أن الغاية من اشتراط التظلم



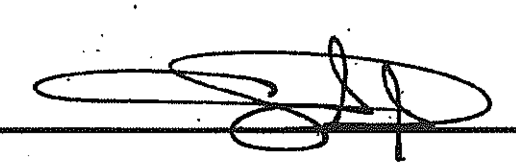


هو إفساح المجال لجهة الإدارة لمراجعة قرارها السلبي والعدول عنه إلى صحيح النظام إعمالاً لمنطوقة وبما أن المدعى عليها بقيت على امتناعها عن اتخاذ قرار كان من الواجب عليها اتخاذه طبقاً للأنظمة واللوائح. وامتناعها يتمثل في عدم قيامها باتباع الاجراءات النظامية حيال اقتطاع جزء من عقار المدعى لتعديل المخطط حسب نظام نزع ملكية العقار مع إقرارها بهذا الاختزال بموجب خطابها رقم (٣٤٢٠٥٠٧١٦) في ١٤٣٤/١/١٢هـ المذكور في التهميش على صك المدعي رقم (٥/٢٨٥٧/١) وتاريخ ١٤٢٩/١/١٩هـ.

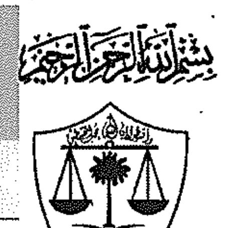
والدائرة في هذه الحالة ترى عدم اشتراط التظلم خاصة مع مرور مدة كافية لأن تتخذ فيها المدعى عليها القرار الذي كان يجب علها اتخاذه ولا أدل على امتناعها من مرور تلك المدة الكافية إضافة لنكولها عن الإجابة على الدعوى مع إمهالها مدة كافية للجواب على الدعوى عادة.

أما موضوع الدعوى، فإن المدعي يطلب الحكم بإلزام المدعى عليها تعويضه عن المساحة المختزلة من عقاره بسبب تعديل المدعى عليها للمخطط الذي يقع ضمنه عقار المدعى.

ولما حرر المدعي دعواه وحصر طلبه في الحكم بإلزام المدعى عليها بتعويضه عن المساحة المختزلة من عقاره بسبب تعديل المدعى عليها للمخطط، وجهت الدائرة طلب الجواب إلى المدعي عليها وأمهلتها ثلاث جلسات، جلسة تلو الأخرى حتى تتمكن من الجواب على الدعوى مع مراعاة أن يكون بين كل جلسة والتي تليها مدة زمنية كافية للجواب عن هذه الدعوى في العادة وبحيث لا تقل المدة عن ثلاثين يوماً ومع مرور تلك المدة وانقضائها من غير أن تقدم المدعى عليها أي جواب سوى أنها تطلب الإمهال اعتبرت الدائرة ذلك نكولاً من المدعى عليها عن الجواب، وحينئذ اتجهت الدائرة لطلب البينة من المدعي عملاً بأصول وقواعد الدعوى والمرافعات في الشريعة الاسلامية في أنه تطلب بينة المدعى عند إنكار المدعى عليه أو نكوله عن الجواب، فقدم المدعي صكاً برقم (٥/٢٨٥٧/١) وتاريخ ١٤٢٩/١/١٩هـ يثبت تملك المدعي للعقار محل الدعوى وقد جرى التهميش على ظهر الصك بأنه وبناء على الخطاب الوارد من الأمانة برقم (٣٤٢٠٥٠٧١٦) وتاريخ ١٤٣٤/١/١٢هـ المتضمن تعديل رقم اللوحة وأطوال وأضلاع وعرض السكة الغربية والحدود والمساحة الإجمالية للعقار باطن الصك أ.هـ.



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بمكة المكرمة

ثم ورد في آخر التهميش أن المساحة الإجمالية أصبحت بعد التعديل ٤٤٢,٢٦م٢ أربعمائة واثنان وأربعون متراً وستة وعشرون سم٢ هذا وبالنظر إلى باطن الصك يتبين أن المساحة الإجمالية قد كانت ٦٢٥م٢ ستمائة وخمسة وعشرون متراً مربعاً وبموجب هذا التهميش المبني على خطاب المدعى عليها المذكور آنفاً ثبت لدى الدائرة قيام المدعى عليها بتعديل المخطط مما نتج عن هذا التعديل تغيير أطوال أضلاع عقار المدعي مما تسبب في نقص المساحة الإجمالية للعقار في تهميش الصك عما قد ثبت في باطن الصك هذا وإن الدائرة وهي تتجه في الحكم للمدعي بإلزام المدعى ليها بتعويضه عن المساحة المختزلة من عقاره بسبب تعديل المدعى عليها للمخطط تبني حكمها على بينة المدعي المتمثلة في الصك الذي قدمه بين يدي الدائرة مثبتاً تملكه للعقار، ومثبتاً وجود اختزال بسبب المدعى عليها .

والأصل في الصكوك الصادرة من المحاكم الشرعية وكتابات العدل بعد مرورها بالإجراءات النظامية لاعتمادها، الأصل فيها الصحة والحجة وأنها بينة مثبتة لما تحويه من حقوق.

فلذلك لم تر الدائرة بُدَاً ولا غضاضة في الحكم بموجبه كيف لا وقد بني أساساً على إقرار المدعى عليها بعملها.

ولكل ما تقدم

حكمت الدائرة: بإلزام أمانة العاصمة المقدسة بتعويض المدعي/مبروك بن عبدربه بن يحيى الهذلي عن الجزء المختزل من أرضه المملوكة له بالصك رقم (٥/٢٨٥٧/١) وتاريخ ١٤٢٩/١/١٩هـ، والله الموفق.

وصلى الله وسلم وبارك على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

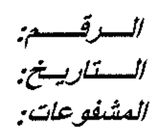
أمين سر الدائرة	القاضي	القاضي	القاضي
محمد ابو رزيزة	عبدالباري بن محمد السلمي	عبدالرحمن بن عبدالله السحيم	احمد بن ضيف الله الغامدي

ب/٣٤

حكم نهائي واجب النفاذ
إدارة الدعاوى والأحكام
الموظف المختص — رئيس قسم تسليم الأحكام
حرر في / / ١٤٣ هـ







تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٨١٠/٤/ق لعام ١٤٣١هـ	٤٢/د/١/٤ لعام ١٤٣٢هـ	٢/٣٢٦ لعام ١٤٣٤هـ	٤٥٦٨/ق لعام ١٤٣٢هـ	١٤٣٤/٤/٢٠هـ

الموضوعات

تخطيط عمراني – إلغاء مخطط – التعويض بأرض بديلة.

مطالبة المدعي إلغاء قرار الجهة المدعى عليها السلبي بالامتناع عن تنفيذ الأمر السامي بتعويضه بأرض بديلة عن أرضه المتداخلة مع الأملاك الخاصة بإحدى المخططات – سبق للمدعي شراء عقار في ذات المخطط إلا أنه تم إلغاؤه بموجب أمر سامٍ لتداخله مع أملاك خاصة – صدر أمر سامٍ آخر بتعويض أصحاب الأراضي في المخطط بأرض مماثلة في المساحة والقيمة – امتناع جهة الإدارة عن التنفيذ والتعويض ليس له ما يبرره مع وجود الأمر السامي الصريح – مؤدى ذلك: إلزام الجهة بتعويض المدعي بأرض بديلة.

الأنظمة واللوائح

الأمر السامي رقم ٦١٤/أ وتاريخ ١٤٢٠/٦/٢٥هـ.

الأمر السامي رقم ٨٤٨٢/م ب وتاريخ ١٤٣٠/١٠/١٨هـ.

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د

٣/١/١٨

حكم رقم ٤٢/د/٤/١/ لعام ١٤٣٢هـ

في القضية رقم ٤/٨١٠/ق لعام ١٤٣١هـ

المقامة من / سمو الأمير / محمد بن ناصر آل سعود .

ضد / أمانة منطقة عسير .

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، أما بعد :ـ

ففي هذا اليوم السبت الموافق ١٤٣٢/٠٢/١١هـ وبمقر المحكمة الإدارية بأبها ، انعقدت الدائرة الأولى بتشكيلها التالي :

القاضي	**عبدالمحسن بن نادر الدوسري**	**رئيساً**
القاضي	**معيض بن حسن الحربي**	**عضواً**
القاضي	**طارق بن عثمان بن عمير**	**عضواً**
وبحضور /	**سعد بن يحيى الجروي**	**أميناً للسر**

وذلك للنظر في هذه القضية - الموضح بياناتها أعلاه - والمحالة لهذه الدائرة بتاريخ ١٤٣١/٤/٢٥هـ وبعد دراسة القضية أصدرت الدائرة هذا الحكم .

الوقائع :

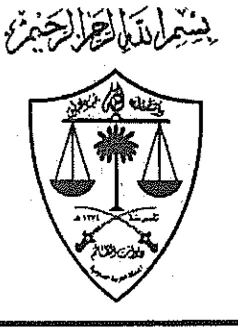
تتلخص وقائع هذه الدعوى حسبما هو مبين في اللائحة التي تقدم بها وكيل المدعي إلى فضيلة رئيس المحكمة الإدارية بأبها والتي جاء فيها أنه بموجب الصك رقم ٣/٢٢٣ وتاريخ ١٣٩٧/٦/١٦هـ يمتلك موكله سمو الأمير محمد بن ناصر بن عبدالعزيز الأرض الواقعة في مخطط الوصايف رقم ٣/٢١٣ ورقمها ٢٤٤ والبالغ مساحتها



٣٨٧٠.٥٠م٢ وقد صدر الأمر السامي الكريم رقم ٦١٤/أ في ١٤٢٠/٦/٢٥هـ والموجه لمعالي وزير الشؤون البلدية والقروية والمتضمن تعويض أصحاب الأراضي المتداخلة مع أملاك خاصة ، إلا أن أمانة منطقة عسير لم تقم بتعويض سموه وفق ما تضمنه الأمر السامي المشار إليه ، وقد سبق لسموه أن تقدم بعدة خطابات إلى المدعى عليها بهذا الشأن وختم وكيل المدعي لائحته بطلبه إلزام المدعى عليها بتعويض موكله عن هذه الأرض وفقاً لما تضمنه الأمر السامي ، وبإحالة هذه القضية للدائرة حددت لنظرها جلسة يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣١/٦/٤هـ .

وفي الموعد المحدد وبالمناداة على طرفي الدعوى حضر وكيل المدعي المفوض سالم بن محمد آل محي كما حضر لحضوره ممثل المدعى عليها حسن بن محمد آل عبدالمتعالي وبهذه الجلسة قدم ممثل المدعى عليها مذكرة جاء فيها أن تعويض سمو الأمير / محمد بن ناصر بن عبدالعزيز مأخوذ في الاعتبار إلا أنها كانت هناك معاملة بخصوص تعويضات الوصايف من قبل أن يتقدم سموه بطلب التعويض وقد صدر عليها مؤخراً الأمر السامي رقم ٨٤٨٢/م ب في ١٤٣٠/١٠/١٨هـ المتضمن الموافقة على مرئيات الأمانة حيال معالجة تلك التداخلات بالتعويض وأن العمل جارٍ على استكمال إجراءات تعويض سموه ، وبعد أن سلمت صورة من هذه المذكرة للوكيل طلب إمهاله لإعداد الإجابة .

وفي جلسة يوم السبت الموافق ١٤٣٢/٢/١١هـ حضر الطرفان وبسؤال وكيل المدعي عن طلباته الختامية في هذه الدعوى أوضح أنه يطالب بتنفيذ الأمر السامي القاضي بتعويض موكله بأرض مماثلة أو تعويضه نقدياً بموجب نظام نزع الملكية ، أما ممثل المدعى عليها فقد قرر الاكتفاء بما قدمه سابقاً وبناءً عليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة والتأمل تمهيداً للفصل فيها



الأسـبـاب :

وبعد سماع الدعوى والإجابة والاطلاع على أوراق القضية وحيث إن المدعي يهـدف من دعواه إلى إلزام المدعى عليها بتعويضه بأرض عن أرضه المتداخلة مع الأملاك الخاصة بمخطط الوصايف وذلك تنفيذاً للأمرالسامي رقم ٦١٤/أ وتاريخ ١٤٢٠/٦/٢٥هـ ، وعليه فإن المدعي يتظلم من قرار إداري يتمثل في امتناع المدعى عليها عن تنفيذ الأمـر السامي لذا فإن ديوان المظالم يختص بنظر هذه الدعوى والفصل فيها وفقاً لنص المـادة (١٣/ب) من نظامه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ .

ومن حيث الشكل : فإن المدعي قد تقدم إل المدعى عليها بطلب تعويضه بأرض مماثلة لأرضه السابقة التي تقع في مخطط الوصايف تنفيذاً للأمـر السـامي رقـم ٦١٤/أ في ١٤٢٠/٦/٢٥هـ وذلك حسب خطابه رقـم ٥٢/خ في ١٤٢٦/٤/٢٠هـ إلا أن المدعى عليها لم تعوضه بأرض حتى تاريخه ، ومن ثم أقام هذه الدعوى أمـام الـديوان بتاريخ ١٤٣١/٤/٢٥هـ وحيث إن امتناع المدعى عليها يعد من قبيـل القـرارات السلبية التي كان من الواجب اتخاذها والتي تأخذ صفة الاستمرارية ولا يتقيـد الطعـن عليها بالمدد النظامية المنصوص عليها في المادة الثالثة من قواعد المرافعات والإجـراءات أمام الديوان بل يتجدد حق ذوي الشأن في الطعن عليها بتجدد الامتناع ، ولهذا فـإن هذه الدعوى والحال ما ذكر تعد مقبولة شكلاً .

ومن حيث الموضوع : وحيث إن المدعي قد سبق أن بيعت عليه الأرض رقم ٢٤٤ في مخطط الوصايف بمدينة أبها قطعة الأرض رقـم ٢٤٤ والبـالغ مجمـوع مسـاحتها ٣٨٧٠.٥٠ بموجب الصك الصادر من كتابة عدل أبها الأولى برقم ٣/٢٢٣ وتـاريخ ١٣٩٧/٦/١٦هـ وقد ألغي هذا المخطط بموجب الأمر السـامي رقـم ٤٤٨/م في ١٤٠٧/٣/١٧هـ ، ثم إنه بعـد ذلـك صـدر الأمـر السـامي رقـم ٦١٤/أ في ١٤٢٠/٦/٢٥هـ والموجه لمعالي وزير الشؤون البلدية والقروية والمتضـمن تعـويض

بسم الله الرحمن الرحيم



أصحاب الأراضي في هذا المخطط بأراضي مماثلة في المساحة والقيمة نظراً لتداخل أراضيهم مع أملاك خاصة ، وحيث أفادت المدعى عليها بأن هناك معاملة تدور بخصوص تعويضات الوصايف من قبل أن يتقدم سموه بطلب التعويض وقد صدر عليها مؤخراً الأمر السامي رقم ٨٤٨٢/م ب في ١٨/١٠/١٤٣٠هـ المتضمن الموافقة على مرئيات الأمانة حيال معالجة تلك التداخلات بالتعويض ، وقد أفاد مدير عام المنح والممتلكات بأنهم طلبوا من إدارة المساحة بخطابهم رقم ١/٢٦٨٥ في ٢/٢/١٤٣١هـ تنزيل الموقع على نسخة من المخطط المعتمد للوصايف وإيضاح الملك المتداخل مع أرض سموه وقد وردتهم إفادة إدارة المساحة بالخطاب رقم ٤/١٤٣٢٢ في ١٣/٥/١٤٣١هـ المتضمن أنه تم تنزيل ملك سموه على نسخة من مخطط الوصايف واتضح أنه ضمن ماتداخل مع صك المواطن / يحيى عبدالله مجثل رقم ٢/١٢٩ في ٥/٣/١٣٩٧هـ وأن العمل جارٍ على استكمال إجراءات تعويض سموه .

وبما أن المدعي قد سبق أن بيعت عليه قطعة الأرض رقم (٢٤٤) في مخطط الوصايف بأبها وقد تم إلغاء هذا المخطط بموجب الأمر السامي الآنف ذكره نظراً لتداخل أرض سموه مع صك المواطن / يحيى عبدالله مجثل إلا أنه قد صدر الأمر السامي رقم ٦١٤/أ في ٢٥/٦/١٤٢٠هـ والمتضمن تعويض أصحاب الأراضي في هذا المخطط بأراضي مماثلة في المساحة والقيمة كما صدر الأمر السامي رقم ٨٤٨٢/م ب في ١٨/١٠/١٤٣٠هـ والمتضمن الموافقة على مرئيات الأمانة حيال معالجة تلك التداخلات بالتعويض ، وعليه فإن الدائرة ترى أن امتناع المدعى عليها عن تعويض المدعي بقطعة أرض عوضاً عن أرضه السابقة ليس له ما يبرره نظاماً حيث إن الأوامر السامية واضحة وصريحة وعلى المدعى عليها المبادرة إلى تنفيذه ، وما تحججت به المدعى عليها فإنه أمر غير مقبول حيث إن الأمر السامي الأول قد صدر عام ١٤٢٠هـ وقد أقام المدعي هذه الدعوى

بسم الله الرحمن الرحيم



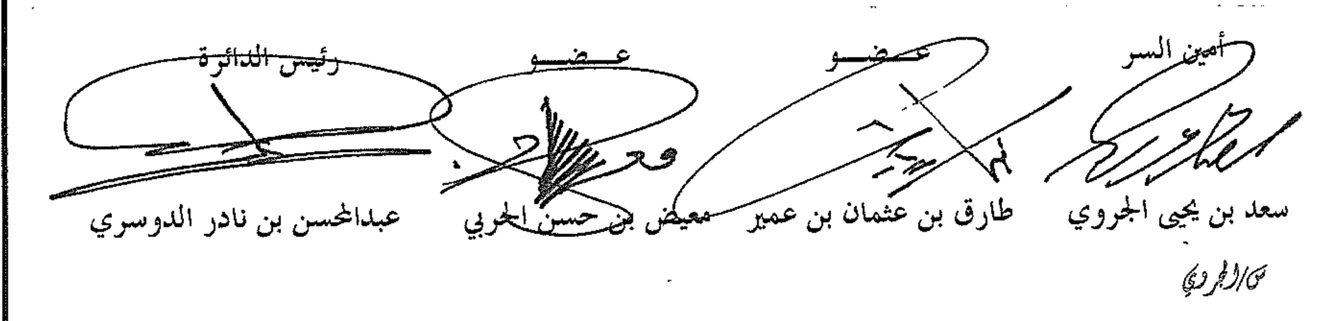
بتاريخ ١٤٣١/٤/٢٥هـ وكان بإمكان المدعى عليها المبادرة إلى تنفيذ الأمر السامي وتعويض سموه قبل إقامته لهذه الدعوى .

وتأسيساً على ما سبق فإن الدائرة ترى أحقية المدعي فيما يطالب به وتؤكد على المدعى عليها بتنفيذ ما جاء بالأمر السامي ، من التعويض بأراضي مماثلة .

فلهذه الأسباب وبعد المداولة :

حكمت الدائرة : بإلزام أمانة منطقة عسير بتنفيذ الأمر السامي رقم ٨٤٨٢/أ وتاريخ ١٤٣٠/١٠/١٨هـ المتضمن تعويض المباع عليهم قطع في مخطط الوصايف بأراضي مماثلة ومنهم المدعي / الأمير محمد بن ناصر بن عبدالعزيز آل سعود وذلك لما هو مبين بالأسباب .

وبالله التوفيق ، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين .



أمين السر	عضو	عضو	رئيس الدائرة
سعد بن يحيى الجروي	طارق بن عثمان بن عمير	معيض بن حسن الحربي	عبدالمحسن بن نادر الدوسري

س/الجروي

تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٦/١٥٠٢/ق لعام ١٤٣٣هـ	٦/١/٨٨ لعام ١٤٣٤هـ	١٧١٢/إس/إ/١/٣ لعام ١٤٣٤هـ	٢٢٤٣/ق لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/٩/١٦هـ

الموضوعات

تخطيط عمراني – تخصيص المخطط للخدمات – إيقاف التصرف في الأراضي – نقل مخطط الخدمات إلى موقع آخر – مراعاة مبدأ المساواة .

مطالبة المدعي إلزام الجهة المدعى عليها بتمكينه من التصرف بأرضيه المملوكة له بصكين بطريق المنح – استناد الجهة في إيقاف المدعي عن التصرف بأن المخطط الواقعة فيه مخصص للخدمات العامة وقد صدر بشأنه أمر سامٍ بالإبقاء عليه لما خصص له وعدم منحه – المقصود من الأمر السامي هو التأكيد فقط على ملكية الجهة للأرض ولم يقصد منه المنع من التصرف – اقتراح اللجنة المشكلة من الجهة بنقل مخطط الخدمات العامة إلى موقع آخر لكون المخطط به عدة قطع مقام عليها مبانٍ سكنية وتجارية قديمة وكاملة، وأن المساحة المتبقية لا تكفي لإقامة الخدمات الحكومية لصعوبة نزع ملكيتها – تطبيقاً لمبدأ العدالة والمساواة فإنه يلزم تمكين المدعي من التصرف بملكه أسوة بغيره الذين لم يتم منعهم من التصرف في ذات المخطط – مؤدّى ذلك : إلغاء قرار الجهة بمنع المدعي من التصرف.

الأنظمة واللوائح

الأمر السامي رقم (٦٠٢/م) وتاريخ ١٤٢٣/٩/٨هـ.

الوقائع :
الأسباب :

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بسكاكا

الدائرة الإدارية الأولى

حكم رقم ٦/١/٨٨ لعام ١٤٣٤ هـ

في القضية رقم ٦/١٥٠٢/ق لعام ١٤٣٣هـ

المقامة من / سعود بن حاكم بن سعود الرويلي

ضد / أمانة منطقة الجوف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على نبينا محمد وآله وصحبه وبعد:-

ففي يوم السبت ١٤٣٤/٧/٨هـ عقدت الدائرة الإدارية الأولى بالمحكمة الإدارية بسكاكا جلستها بتشكيلها التالي:

د/متعب بن عايد العنزي	**القاضي بالمحكمة**	**رئيساً**
نايف بن الماشي العنزي	**القاضي بالمحكمة**	**عضواً**
فهد بن محمد العتيبي	**القاضي بالمحكمة**	**عضواً**

وبحضور/ خالد بن يتيم الرويلي أميناً للسر

وقد اطلعت الدائرة على أوراق القضية المشار إليها أعلاه، وبعد سماع الدعوى والإجابة وبعد دراستها، وبعد المداولة أصدرت فيها الحكم التالي:-

(الوقائع)

تتلخص وقائع الدعوى في تقدم المدعي / سعود بن حاكم بن سعود الرويلي سجل مدني رقم (١٠٣٧٦٨٤٥٩٢) بعريضة دعوى لهذه المحكمة ضد / أمانة منطقة الجوف جاء فيها : أنه تم منحه قطعة سكنية بمدينة سكاكا وتم تطبيقها على القطعتين رقم (٥٢٧و٥٢٩) من المخطط رقم ١٤٢٣/٢/١/٦٧ جنوب شرق قارا ، وصدر له صك برقم (٣/١٨٤) ورقم (٣/١٨٥) بتاريخ ١٤٢٤/١٢/٢٥هـ ، وبعد مرور عام تقريباً تم إيقاف العمل بالمخطط وتم نزع ملكية الأرض دون تعويضهم . وختم عريضة الدعوى بطلب التعويض عن العقار المنزوع وعن مدة الانتظار . فتم قيد العريضة قضية ، وأحيلت إلى هذه الدائرة بتاريخ ١٤٣٣/١١/١٦هـ فحددت لها جلسة بتاريخ ١٤٣٤/٢/٢هـ بموجب الخطاب رقم ١/٢٣/٤٧٧٨ وتاريخ ١٤٣٣/١١/٢٢هـ وأشعر بالموعد طرفا الدعوى والجهات ذات العلاقة . وفي الموعد حضر / المدعي سعود بن حاكم الرويلي ، كما

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بسكاكا

حضر ممثل أمانة منطقة الجوف / موسى بن مرزوق المصبح وذكر المدعي أنه يحيل للتفاصيل الواردة في عريضة دعواه ويطلب إلزام المدعى عليها بتعويضه عن عقاره المنزوع وتعويضه عن مدة الانتظار وهذه دعواه فقدم ممثل الأمانة مذكرة جاء فيها الدفع بعدم قبول الدعوى حيث مضى أكثر من خمس سنوات على نشوء الحق المدعى به وأن الأوراق خلت من المطالبة بالتعويض وباطلاع المدعي عليها ذكر أنه يتمسك بمطالبته فطلبت الدائرة من ممثل الأمانة تقديم إجابة موضوعية عن الدعوى فوعد بذلك . وفي جلسة ١٤٣٤/٣/٢٨هـ قدم ممثل الأمانة مذكرة جاء فيها أنه تم تشكيل لجنة من الأمانة لمعاينة القطع الواقعة بالمخطط رقم (١٤٢٣/٢/١/٦٧هـ) الواقع جنوب شرق قارا وقد اقترحت حلولاً سيتم رفعها للوزارة للتوجيه بخصوصها وأضاف ممثل الأمانة أن أبرز الحلول التي رفعت للوزارة هو تمكين المواطنين من أراضيهم لبناء مساكن عليها ويطلب مهلة بعيدة لحين اعتماد الوزارة لمقترحات اللجنة فأفهمته الدائرة أن عليه تقديم مذكرة تتضمن سبب عدم تمكين المدعي من أرضه ، وباطلاع وكيل المدعي عليها ذكر أنه منذ ثمان سنوات والمدعى عليها تفيده بأن موضوعه لدى الوزارة ولم يتخذ إجراء منذ ذلك التاريخ وأنه لا مانع لديه من إعطائهم مهلة بعيدة . وفي جلسة ١٤٣٤/٦/٣هـ قدم ممثل الأمانة مذكرة جاء فيها أن الأمانة تتمسك بالدفوع الشكلية والموضوعية السابق ذكرها ، وأن الأمر السامي رقم ٢٠٢ وتاريخ ١٤٢٣/٦/٨هـ وجه بإبقاء الأرض المشار اليها لما خصصت له وعدم منحها لأي كائن من كان وأن إيقاف المدعي من التصرف بأرضة كان تنفيذاً للأمر السامي وأن هناك معاملة متداولة بين الأمانة والوزارة لإيجاد حل للمدعي وغيره ممن لهم أراضي تقع بذات المخطط وباطلاع المدعي عليها طلب مهلة لدراستها . وفي جلسة هذا اليوم حضر المدعي كما حضر ممثل الأمانة / فيصل بن عبدالعزيز البديوي وذكر المدعي أنه يرغب في تصحيح دعواه ويطلب إلزام المدعى عليها بتمكينه من أرضه المملوكة له بالصك رقم (٣/١٨٤) وتاريخ ١٤٢٤/١٢/٢٤هـ وأرضة المملوكة له بالصك رقم (٣/١٨٥) وتاريخ ١٤٢٤/١٢/٢٥هـ ويحصر دعواه بهذا الطلب مع تمسكه بحقه بمطالبة المدعى عليها بالضرر المترتب على الإيقاف في الوقت الذي يراه . فذكر ممثل الأمانة أنه يتمسك بما قدمه في هذه الدعوى من إجابة بعد ذلك قرر الطرفان الاكتفاء بما قدم وذكر . فقررت الدائرة الفصل في الدعوى .

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بسكاكا

(الأسباب)

حيث حصر المدعي طلبه بإلزام المدعى عليها بتمكينه من التصرف في أرضه ذات الرقم (٥٢٧) والمملوكة له بالصك رقم (٣/١٨٤) وتاريخ ١٤٢٤/١٢/٢٤هـ وأرضة ذات الرقم (٥٢٩) المملوكة له بالصك رقم (٣/١٨٥) وتاريخ ١٤٢٤/١٢/٢٥هـ ، فإن حقيقة هذه الدعوى أنها طعن في قرار المدعى عليها المستمر بإيقاف المدعي من التصرف في أرضيه محل الدعوى ، وعليه فإن المحاكم الإدارية تختص ولائياً بنظر هذه الدعوى طبقا للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ والتي نصت على أنه : ((تختص المحاكم الإدارية بالفصل في الآتي : ... ب/دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية التي يقدمها ذوو الشأن ... ويعد في حكم القرار الإداري رفض جهة الإدارة أو امتناعها عن اتخاذ قرار كان من الواجب عليها اتخاذه طبقا للأنظمة واللوائح)) . كما أن الدائرة تختص نوعيا بنظر هذه الدعوى طبقا لقرار معالي رئيس ديوان المظالم رقم (٢٤٢) لعام ١٤٣٢هـ ومكانيا طبقا للقرار رقم (٦٧) لعام ١٤٣٢هـ . وعن قبول الدعوى ، فحيث الثابت أن المدعي تملك الأرضين محل الدعوى ، والثابت أن الأمانة لازالت تتمسك بقرارها من إيقاف المدعي من التصرف في ملكه وحيث جاء في عريضة الدعوى أن المدعي كان ينتظر تعويضه عن عقارة ولم يصل إلى نتيجة ، وحيث تقدم المدعي بهذه الدعوى بتاريخ ١٤٣٣/١١/١٦هـ ، وحيث إن الطعن على القرارات المستمرة مفتوحٌ لا يتقيد بمدة ما دام الإدارة ممتنعة ، وعليه فإن الدائرة تقبل الدعوى شكلاً وتنظرها موضوعاً طبقا للمادة الثالثة من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ١٩٠ وتاريخ ١٤٠٩/١١/١٦هـ . وعن موضوع الدعوى ، فحيث الثابت أن المدعي يملك قطعة الأرض السكنية رقم (٥٢٧) وذلك بموجب الصك رقم (٣/١٨٤) وتاريخ ١٤٢٤/١٢/٢٤هـ والقطعة رقم (٥٢٩) بموجب الصك رقم (٣/١٨٥) وتاريخ ١٤٢٤/١٢/٢٥هـ آلتا إلية بطريق المنح ، وحيث إن الأمانة استندت في إيقاف المدعي عن التصرف بأرضية إلى أن المخطط الذي تقع به أرض المدعي مخصص للخدمات ، وقد صدر بشأنه الأمر السامي رقم (٦٠٢/م) وتاريخ ١٤٢٣/٩/٨هـ والذي قرر الإبقاء على هذه الأراضي لما خصصت له وعدم منحها لأي كائن من كان ، وباطلاع الدائرة على الأمر السامي تبين للدائرة أن الأمر صدر بناء على إفادة وزارة الشؤون البلدية والقروية الصادرة بخطابهم رقم

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بسكاكا

١٩٨٠٨ وتاريخ ١٤٢٣/٤/٧هـ بشأن الإلتماس المقدم من المواطن / مفلح الرويلي – عن ورثة والده – بطلب السماح لهم بالتصرف بالأرض التي أعطيت لهم من / درزي الدغمي . وقد تضمنت إفادة الوزارة أن هذه الأرض التي يطالب بها الورثة تتداخل مع الموقع المخصص للخدمات حسب المخطط العام ، وبناء على هذه الإفادة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بأن الأرض المطلوبة للورثة تتداخل مع الموقع المخصص للخدمات صدر التوجية السامي بإبقاء الأرض لما خصصت له وعدم منحها لأي كائن من كان ، فالأمر السامي قصد من ذلك التوجيه التأكيد فقط على ملكية الأمانة لتلك الأرض ، وعلى إنهاء مطالبة الورثة بتلك الأرض ، ولم يقصد الأمر السامي من ذلك التوجية منع الأمانة من التصرف بتلك الأرض لأن مضمون الأمر يؤكد على ملكية الأمانة لتلك الأرض ومن ثم ثبوت حقها طبقاً لاختصاصها بالتصرف فيها بما يخدم المصلحة العامة ، ولم يهدف الأمر السامي لأكثر من ذلك فلا يتوسع في تفسيره هذا من جهة ، ومن جهة أخرى فإن تصرف الأمانة بتلك الأرض بمنحها لمواطنين ضمن المخطط المعتمد لايتعارض مع الأمر السامي لأن مصطلح (الخدمات) عام يندرج تحته المخططات التي تعتمدها الوزارة كمنح للمواطنين ؛ ولايخفى أن منح المواطنين أراضٍ سكنية في المخططات المعتمدة مكتملة الخدمات لتأمين السكن لهم هو من أهم المقاصد التي يتطلع لها المقام السامي ، ويحث على توفيرها للمواطنين . وحيث الثابت أن الأمانة قامت بمنح المدعي هذين الأرضين ضمن مخطط معتمد ، وصدر عليهما صكين وحيث الثابت أن الأمانة شكلت لجنة لمعاينة الموقع محل الدعوى ووضع الحلول المناسبة وحيث الثابت أن اللجنة قامت بمعاينة الموقع بتاريخ ١٤٣٣/١/٢٧هـ وجاء في محضرها ما نصة : (..... وتبين من المعاينة أن المخطط به عدة قطع مقام عليها مباني سكنية وتجارية قديمة وكاملة ومكونة من أكثر من طابق وذلك على النحو الأتي :– ١/ القطعتين أرقام ٥١٨و٥٣١ مقام عليهما مبنى يقع على شارعين تجاريين مكون من أربعة طوابق وكامل التجهيزات والدور الأراضي مستغل محلات تجارية وباقي الأدوار شقق سكنية . ٢/ القطع أرقام ٥٣٢ و ٥٤٤و٤٤٥و٥٤٧ و ٥٤٨ و٥٥٧ مقام على كل قطعة منها مبنى مكون من طابق واحد . ٣/ القطعة رقم ٥٥٥ و٥٥٨ مقام عليهما منزل مكون من طابقين .) ثم اقترحت اللجنة في ختام محضرها أن يتم نقل مخطط الخدمات العامة إلى موقع أخر مما تملكة الأمانة على أن يكون قريباً من هذا الموقع وسببت اللجنة بما نصة : (١– إن المساحة المتبقية من المخطط لاتكفي لإقامة الخدمات

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بسكاكا

الحكومية عليها ٢- صعوبة نزع ملكية العقارات المقامة على المخطط الحالي .٣-إن نزع ملكية العقارات سوف يكلف الوزارة مبالغ طائلة لأن هذه المباني في موقع مميز وتكلفة بنائها وتجهيزها عالية جداً وأكثرها تتكون من أكثر من طابق وكاملة التجهيزات ومستخدمة سكنياً وتجارياً .) وحيث الثابت ما سبق من أن عدداً من قطع المخطط تم إقامة مباني سكنية وتجارية عليها ، وحيث الثابت أن المساحة المتبقية من المخطط لم تعد كافية لإقامة الخدمات الحكومية عليها بسبب وجود مباني سكنية وتجارية قائمة على الطبيعة في ذات المخطط ومستخدمه سكنياً وتجارياً . وحيث إن مبدأ العدالة والمساواة بين المواطنين يقضي بوجوب تمكين المدعي من التصرف بملكه كغيره من بقية المواطنين الذين لم يتم منعهم من التصرف في ملكهم في ذات المخطط . عليه فإن الدائرة تنتهي إلى إلغاء قرار المدعى عليها بإيقاف المدعي من التصرف في ملكه وهو ماتحكم به .

(فلهذه الأسباب وبعد المداولة)

حكمت الدائرة بإلغاء قرار المدعى عليها / أمانة منطقة الجوف القاضي بإيقاف المدعي / سعود ابن حاكم بن سعود الرويلي من التصرف بأرضه المملوكة له بالصك رقم ٣/١٨٤ وتاريخ ١٤٢٤/١٢/٢٤هـ وأرضه المملوكة له بالصك رقم ٣/١٨٥ وتاريخ ١٤٢٤/١٢/٢٥هـ والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد .

أمين السر	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة
خالد الرويلي	فهد بن محمد العتيبي	نايف بن الماشي العنزي	د/متعب بن عايد العنزي



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٣/٧٧٤٢/ق لعام ١٤٣٣هـ	١٣٤/إ/٣/١ لعام ١٤٣٤هـ	١٨٢٧/إس/١/٣ لعام ١٤٣٤هـ	٢٣٧٣/ق لعام ١٤٣٤هـ	٦/١٠/١٤٣٤هـ

الموضوعات

تخطيط عمراني – فرز قطع المخطط وإفراغها – شرط اعتماد المخطط – لا يسري القرار بأثر رجعي.

مطالبة المدعى إلزام الجهة المدعى عليها بإتمام إجراءات الفرز والإفراغ لقطع المخطط المملوك له – استناد الجهة في امتناعها عن إكمال إجراءات الفرز والإفراغ لقرار مجلس الوزراء الذي طلب تقديم إفادة رسمية من وزارة البترول والثروة المعدنية عن طلب تخطيط أي أرض ضمن حدود المنطقة الشرقية تفيد بأنها ليس داخلة ضمن مناطق امتيازات شركات الزيت أو الغاز أو نحوها – عدم سريان قرار مجلس الوزراء على المدعي لصدور قرار وزير الشؤون البلدية والقروية باعتماد المخطط محل الدعوى قبل صدوره، وكون طلبه الإفراغ والفرز دون التخطيط، مما يكون معه امتناع الجهة عن إفراغ وفرز القطع مخالفاً لمنصوص اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل – نصت اللائحة بأنه لا يجوز توثيق نقل ملكية قطعة مفرزة إلا بعد ورود موافقة من الجهة المعنية بذلك، أما إذا كانت القطعة ضمن مخطط معتمد فتفرغ بناءً على ذلك – أثر ذلك: إلغاء قرار الجهة السلبي بامتناعها عن القيام بإجراءات الفرز والإفراغ لقطع مخطط المدعي.

الأنظمة واللوائح

قرار مجلس الوزراء رقم (١٠) وتاريخ ١٤٢٨/١/٣هـ.

المادة (٢٤) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل الصادرة بتعميم وزير العدل رقم (١٣/ت/٢٤٦٠) وتاريخ ١٤٢٥/٥/٢٥هـ.

حكم محكمة الاستئناف:

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالدمام
الدائرة الإدارية الأولى

حكم رقم ١٣٤/إ/١/٣ لعام ١٤٣٤هـ

في القضية الإدارية رقم ٣/٧٧٤٢/ق لعام ١٤٣٣هـ

المدعي: هشام بن محمد بن مطلق المطلق

المدعى عليه: وزارة العدل – كتابة عدل القطيف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وبعد :

ففي يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/٧/٢٣هـ انعقدت بمقر المحكمة الإدارية بالدمام الدائرة الإدارية الأولى المشكلة من القضاة:

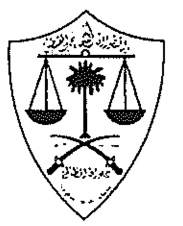
درع بن عبدالعزيز آل درع	**رئيساً**
يزيد بن عبدالرحمن الفياض	**عضواً**
مشعل بن عبدالرحمن الدوسري	**عضواً**

وبحضور/ فهد بن محمد السكاكر، أمينَ سر الدائرة،وذلك للنظر في هذه القضية الإدارية- المبينة أعلاه - والمحالة إليها بتاريخ ١٤٣٤/٤/٨هـ، وحضر أمام الدائرة وكيل المدعي/عبدالعزيز بن إبراهيم المحيميد بموجب الوكالة المرفق صورة منها بملف الدعوى، فيما مثل الجهة المدعى عليها/ علي بن عبدالله اللحيدان بموجب خطاب التفويض المرفق بملف الدعوى، وصدر الحكم بحضور أطراف الدعوى.

"الوقائع"

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار هذا الحكم بأن وكيل المدعي تقدم إلى المحكمة الإدارية بالدمام بصحيفة دعوى بتاريخ ١٤٣٣/١١/١هـ جاء في مضمونها أن موكله يملك كامل العقار الواقع في مدينة النابية بمساحة تقدر (١٨٤،٥٥٢،٥٦) م٢ ومن أجل عمل مخطط





متكامل على تلك المساحة تقدم موكله بطلب إلى وزارة الشؤون البلدية للحصول على الموافقة وبعد الدراسة صدرت الموافقة باعتماد التخطيط برقم (ش. ق١٢٥٥) وبعد استكمال الإجراءات النظامية المتبعة بشأن المخططات صدرت موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية، وبعد حصوله على تلك القرارات نحو المخطط قام موكله بتنفيذ الأعمال الأساسية للمخطط كالإسفلت والإنارة ومياه الصرف وغيرها، وبعد الانتهاء من تلك الأعمال تقدم موكله لأمانة المنطقة الشرقية الجهة المشرفة على المشروع للاستكمال طالباً إحالة المخطط لكتابة العدل المختصة لإفراغ وفرز القطع العقارية بعد التطوير، وعلى ذلك صدر خطاب معالي أمين أمانة الشرقية إلى كتابة عدل القطيف متضمناً أنه تم تخطيط العقار وأصبحت تعرف بالقطع رقم (١) إلى رقم (٥٣) خاتماً خطابه بطلب التهميش على صك الملكية والسجلات والإفراغ بموجبه،وقد امتنعت المدعى عليها عن إجراء الإفراغ مستندة إلى قرار مجلس الوزراء رقم (١٠) وتاريخ ١٤٢٨/١/٢هـ مضيفاً أن المدعى عليها قد حادت عن الصواب في تطبيق القرار؛ لأن القرار تضمن في بنده الأول ما نصه:(عند طلب تخطيط أرض تقع ضمن حدود المنطقة الشرقية) وهذا النص لا يقبل التأويل في أن المراد طلب التخطيط ،وموكله لم يطلب تخطيطاً بل طلب إفراغاً لحصوله على الموافقة السابقة ولم ينص القرار على الرجوع بأثر رجعي، كما أن قرار مجلس الوزراء رقم (١٢٧٠) وتاريخ ١٣٩٢/١١/١٢هـ ذكر ما معناه أنه لا يجوز للمحاكم الشرعية ولا لكتاب العدل توثيق نقل ملكية إلا بموجب مخطط معتمد يبين موقعها وحدودها ومساحتها، وعلى هذا يوجب نقل الملكية لكون مخطط موكله معتمد، وذكر بأن تعميم وزير العدل رقم (١٤٧٥/٤/د) وتاريخ ١٣٩١/٤/١٥هـ المعطوف على تعميم معاليه رقم (٢٤/٣/ق) وتاريخ ١٣٩١/٣/١٨هـ الموجه لكتاب العدل بعدم الإفراغ لأي أرض سكنية إلا بعد التصديق على مخططها من الجهات المختصة كما حث على التعاون مع كتاب العدل في سرعة إنجاز كافة مخططات الأراضي الخاصة للمواطنين مع كشف كل غموض يعتري توثيق بيع الأراضي التي لها مخططات معتمدة،كما نصت المادة (٢٤) من لائحة اختصاص كتاب العدل على أنه: (... لا يجوز لكاتب العدل توثيق نقل ملكية قطعة مفرزة من أرض إلا بعد ورود موافقة من





المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالدمام
الدائرة الإدارية الأولى

الجهة المعنية بذلك، أما إذا كانت ضمن مخطط معتمد فتفرغ بناء على ذلك...) وأضاف أن المخطط المملوك لموكله قد استوفى كافة الموافقات و الاعتمادات من الجهات المشرفة على ذلك مما لا يحق الرفض من غير قرار يستند عليه لإيقاف ملك موكله ،خاتماً لائحته بطلب إلزام المدعى عليها بإجراء الفرز والإفراغ للقطع من رقم(١)إلى(٥٦) بالمخطط المملوك لموكله بموجب الصك رقم (١٦/١٥١/ق/٤) وتاريخ ١٤٢٣/٨/١٦هـ والمعتمد برقم (ش. ق ١٢٥٥)، وبإحالة القضية إلى الدائرة عقدت في سبيل نظرها جلسة يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٣/١١/١٠هـ، وفيها سألت الدائرة وكيل المدعي عن دعوى موكله فأحال إلى لائحة دعواه المقدمة، ولصلاحية الدعوى للحكم فيها أصدرت الدائرة حكمها رقم (٢٠٦/إ/١/٣ لعام ١٤٣٣هـ) بعدم اختصاص محاكم ديوان المظالم الإدارية ولائياً بنظرها، وتم الاعتراض على الحكم ثم نقض بحكم محكمة الاستئناف الإدارية بالمنطقة الشرقية رقم (٣٨٣/إس/إ/١/٣ لعام ١٤٣٤هـ) وبإحالة القضية إلى الدائرة عقدت في سبيل نظرها عدت جلسات تم فيها اطلاع طرفي الدعوى على مضمون حكم محكمة الاستئناف المشار إليه أعلاه وطلبت الدائرة من ممثل الجهة الإجابة على دعوى المدعي فقدم مذكرة جوابية جاء في مضمونها أن الجهة تدفع أولاً: بالدفع الشكلي ذاكراً أنه لم يتبين من أوراق القضية ما يثبت اتخاذ المدعي الاجراءات النظامية المنصوص عليها طبقاً للمادة الثالثة من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم، طالباً من الدائرة التأكد من مراعاة المدعي لما ورد في المادة آنفة الذكر من ناحية المدة النظامية والتدرج في رفع الدعوى. ثانياً: بالدفع الموضوعي ذاكراً أنه بمخاطبة الجهة فضيلة رئيس كتابة العدل بمحافظة القطيف بالخطاب رقم (٣٤/٣٤١١٩٥٣٦٣) وتاريخ ١٤٣٤/٦/١٠هـ المتضمن أنه بالاطلاع على نسخة المخطط رقم (ش ق ١٢٥٥) الواقع في محافظة سيهات محل الدعوى، لم توجد موافقة من وزارة البترول والثروة المعدنية عملاً بالتعميم رقم (١٣/ت/٣٠٤٤) وتاريخ ١٤٢٨/١/٢٣هـ المتضمن قرار مجلس الوزراء رقم (١٠) وتاريخ ١٤٢٨/١/٣هـ المتضمن التأكيد على المحاكم وكتابات العدل بعدم إصدار صكوك داخل مناطق تطوير حقول الغاز إلا بعد أخذ الموافقة المسبقة من قبل وزارة البترول والثروة المعدنية، مضيفاً أنه تمت الكتابة لأمانة





المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالدمام
الدائرة الإدارية الأولى

المنطقة الشرقية بخطاب رقم (١١٠١) وتاريخ ١٤٣١/٣/١٧هـ وأن الأمانة ردت بأن المخططات المعتمدة قبل صدور الأمر السامي رقم (١٠) وتاريخ ١٤٢٨/١/٣هـ لا يلزم منها مخاطبة وزارة البترول والثروة المعدنية وأنه بخصوص البند الأول من قرار مجلس الوزراء آنف الذكر والمعتمد عليه من قبل وكيل المدعي في دعواه فنصه موجه لوزير الشؤون البلدية والقروية حيث إنها من تقوم بالتخطيط وليس كتابة العدل مضيفاً أن وكيل المدعي يذكر أن موكله لم يطلب التخطيط بل يطلب الإفراغ لحصوله على اعتماد التخطيط، ذاكراً أن طلب المدعي إفراغ المخطط مخالفاً لما جاء في نص البند الأول من قرار مجلس الوزراء آنف الذكر لعدم إرفاق المدعي موافقة وزارة البترول والثروة المعدنية، مضيفاً أنه بناءً على ما سبق تم الرفع إلى وزارة العدل للتوجيه حيال المخططات المعتمدة قبل صدور الأمر السامي وهل ينطبق عليها قرار مجلس الوزراء بأثر رجعي حسب الخطاب رقم (٥٩٩٨) وتاريخ ١٤٣١/١٠/١٦هـ ذكراً أنه جاء التوجيه من قبل الوزارة لشؤون التوثيق بالخطاب رقم(٣١/١٢٤٨٨٥) وتاريخ ١٤٣٢/١/١٤هـ المتضمن أن على كتابة عدل القطيف التريث في اتخاذ أي إجراء حتى ورود إفادة وزير البترول والثروة المعدنية جواباً على خطاب وزير العدل رقم (٣١/٦٨٧٢٤) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٥هـ مضيفاً أنه لم يرد من وزارة البترول والثروة المعدنية توجيه بذلك، خاتماً مذكرته بطلب رفض الدعوى شكلاً وموضوعاً، وبعرض ذلك على وكيل المدعي قدم مذكرة جوابية جاء في مضمونها أن المدعى عليها أقرت بأمرين حاسمين في الدعوى هما: ١- أن المدعى عليها قد وردها من وزارة الشؤون البلدية والقروية الخطاب رقم (١١٠١) وتاريخ ١٤٣١/٣/١٧هـ أن المخطط محل الدعوى معتمد وأنه غير مشمول بالأمر السامي رقم (١٠) وتاريخ ١٤٢٨/١/٣هـ وأنه صريح في محل النزاع مضيفاً أن هذا التوجيه من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية ممثلة بأمانة المنطقة الشرقية التي تؤكد في خطابها رقم (٥٣٠٧/٢٤٩٦/ت) وتاريخ ١٤٣١/٦/١٦هـ المتضمن إحالة المخطط لكاتب العدل للإفراغ. ٢- أن المدعى عليها أقرت بأن الأمر السامي آنف الذكر موجه بالأصالة إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية ثم ناقضت نفسها في الإجراء بأن ادعت مطالبتها بتطبيقه رغم عدم انعقاد الاختصاص لها وفق الأمر السامي المشار إليه بفحص طرق اعتماد المخطط، مضيفاً

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالدمام
الدائرة الإدارية الأولى

أن المخطط محل الدعوى معتمد بموجب قرار صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٦٥٨١٧) بمسمى المخطط رقم (ش. ق ١٢٥٥) وتاريخ ١٤٢٥/١١/١٥هـ ذاكراً أنه بالرغم عدم تكليف المدعى عليها التحقق من موجبات الاعتماد إلا أن الأمر السامي لا يسري على المخطط محل الدعوى لسبق اعتماده على صدور الأمر السامي ، وأنه لا يمكن القول بالأثر الرجعي إلا بوجود نص من نظام خاتماً مذكرته بطلب إلزام المدعى عليها بإجراء الفرز والإفراغ للقطع محل الدعوى، وبعرض ذلك على ممثل الجهة المدعى عليها قدم نسخة من قرار مجلس الوزراء رقم (١٠) وتاريخ ١٤٢٨/١/٣هـ، ذاكراً بأنه يطلب إدخال وزارة البترول والثروة المعدنية كطرف في القضية مؤكداً على ما سبق تقديمه من مذكرات ومستندات وتمسك بطلبه، وبعرض ذلك على وكيل المدعي قرر اكتفاءه بما سبق أن قدمه من مذكرات ومستندات وتمسك بطلبه ذاكراً أنه لا وجاهة لطلب ممثل الجهة بإدخال وزارة البترول والثروة المعدنية كطرف في القضية وفق ما بينه في مذكرته المقدمة للدائرة، عليه صدر هذا الحكم بعد الدراسة والمداولة.

"الأسباب"

تأسيساً على الوقائع سالفة البيان، وحيث يهدف المدعي من إقامة دعواه إلى إلزام وزارة العدل - كتابة عدل القطيف- بإتمام إجراءات الفرز والإفراغ للقطع رقم (١) إلى رقم (٥٣) بالمخطط المملوك له برقم (ش . ق ١٢٥٥) بموجب الصك الصادر من كتابة عدل القطيف رقم (١٥١/١٦/ق/٤) وتاريخ ١٤٢٣/٨/١٦هـ ؛ فإن المحاكم الإدارية تختص ولائياً بنظر هذه الدعوى بناءً على المادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ، وعن القبول الشكلي فإن حقيقة هذه الدعوى طعن بإلغاء القرار المتمثل في امتناع جهة الإدارة عن اتخاذ قرار كان من الواجب عليها اتخاذه بحسب دعوى المدعي، وهذه القرارات يعبر عنها في عرف القضاء الإداري بالقرارات السلبية، وقد استقر العمل على انفتاح مواعيد الطعن فيها دون التقيد بالتدرج والمدد النظامية؛ لذا فإن الدعوى تعد مقبولةً شكلاً، وعن الموضوع فإن المدعي يطلب إلزام المدعى عليها إكمال إجراءات الفرز والإفراغ للقطع رقم (١) إلى

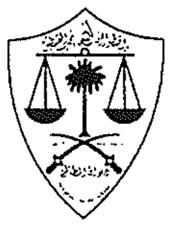




المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالدمام
الدائرة الإدارية الأولى

رقم (٥٣) بالمخطط المملوك له بموجب الصك الصادر من كتابة عدل القطيف رقم (١٥١/١٦/ق/٤) وتاريخ ١٤٢٣/٨/١٦هـ، والظاهر من أوراق الدعوى أن امتناع المدعى عليها عن إكمال إجراءات الفرز و الإفراغ للقطع آنفة الذكر كان بسبب وجود قرار مجلس الوزراء رقم (١٠) وتاريخ ١٤٢٨/١/٣هـ والذي جاء فيه ما نصه: (أولاً: عند طلب تخطيط أرض واقعة ضمن حدود المنطقة الشرقية تطلب إفادة رسمية من وزارة البترول والثروة المعدنية توضح أن الأرض ليست داخلة ضمن مناطق امتيازات أو محجوزات شركات الزيت أو الغاز أو ضمن مناطق امتيازات ومحجوزات ورخص التعدين وعلى الوزارة تقديم تلك الإفادة خلال مدة لا تتجاوز (تسعين) يوماً من تاريخ تقديم الطلب. ثانياً: ١- ...... ٢- على المحاكم وكتابات العدل ألا تصدر صك ابتداء لأي أرض تقع ضمن مناطق الامتيازات والمحجوزات ورخص التعدين الواردة في الفقرة (١) من هذا البند) وعليه فلما كان المدعي قد صدر له اعتماد للمخطط محل الدعوى رقم (ش. ق ١٢٥٥) وذلك بقرار وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٦٥٨١٧) وتاريخ ١٤٢٥/١١/١٥هـ قبل صدور قرار مجلس الوزراء آنف الذكر، وحيث كان طلب المدعي متعلقاً بالإفراغ والفرز دون التخطيط ونص قرار مجلس الوزراء صريح وواضح في أن الذي يلزم فيه أخذ الإفادة من وزارة البترول والثروة المعدنية هو ما تعلق باعتماد المخطط، وحيث إن الثابت من الأوراق أن المدعي تم اعتماد مخططه محل الدعوى وفق قرار وزير الشؤون البلدية والقروية آنف الذكر قبل صدور قرار مجلس الوزراء أيضاً، ما يتبين معه أن قرار مجلس الوزراء والمادة المذكورة منه لا تنطبق على حالة المدعي، ما يكون معه امتناع المدعى عليها عن إفراغ وفرز قطع المدعي مخالفاً لما نصت عليه المادة الرابعة والعشرون من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل الصادرة بتعميم وزير العدل رقم (١٣/ت/٢٤٦٠) في ١٤٢٥/٥/٢٥هـ من أنه: (مع مراعاة ما تقضي به التعليمات المنظمة لنقل ملكية القطعة المفرزة لا يجوز لكاتب العدل توثيق نقل ملكية قطعة مفرزة من أرض إلا بعد ورود موافقة من الجهة المعنية بذلك، أما إذا كانت ضمن مخطط





المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية بالدمام
الدائرة الإدارية الأولى

معتمد فتفرغ بناء على ذلك مع إيضاح رقم المخطط ورقم القطعة وحدودها وأطوالها ومساحتها...)، وحيث إن الأمر ما ذكر فإن الدائرة تنتهي إلى إلغاء القرار السلبي المتمثل في امتناع المدعى عليها عن اتخاذ إجراءات الفرز والإفراغ للقطع محل الدعوى لمخالفته لقرار مجلس الوزراء واللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل، وهو ما تنتهي إليه الدائرة؛ فلهذه الأسباب وبعد المداولة حكمت الدائرة: **بإلغاء القرار السلبي المتمثل في امتناع المدعى عليها / وزارة العدل- كتابة عدل القطيف عن القيام بإجراءات الفرز والإفراغ للقطع من رقم (١) إلى الرقم (٥٣) من المخطط رقم (ش. ق ١٢٥٥) المملوك للمدعي / هشام بن محمد بن مطلق المطلق بموجب الصك رقم (١٥١/١٦/ق/٤) بتاريخ ١٤٢٣/٨/١٦هـ لما هو موضح في الأسباب.** والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

أمين الدائرة	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة القاضي
فهدبن محمد السكاكر	مشعل بن عبدالرحمن الدوسري	يزيد بن عبدالرحمن الفياض	درع بن عبدالعزيز آل درع



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٦٨٠/٧/ق لعام ١٤٢٩هـ	٨٨/إ/٢/٧ لعام ١٤٣٣هـ	٢/٨٧٦ لعام ١٤٣٤هـ	١٠٧/ق لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/١٠/١٢هـ

الموضوعات

تخطيط عمراني – اعتماد مخطط – وقوع المخطط داخل مشمول إقطاع مخصص كمرافق عامة – عدم جواز تخصيص المرافق العامة كمنح سكنية – عيب مخالفة النظام.

مطالبة المدعين إلغاء قرار الجهة المدعى عليها باعتماد المخطط استناداً إلى قيام الجهة بعمل المخطط السكني داخل مشمول إقطاعهم – قرار التخطيط لا يتصل بإثبات التملك من عدمه بل هو قرار منفصل لا يترتب على إلغائه ثبوت الملك أو عدمه، ويجب أن يقع على أرض تصلح أن تكون محلاً لتملك المواطنين الممنوحين باعتبارها ملكاً للبلدية غير مخصصة لنفع معين – وقوع المخطط محل الطعن داخل مشمول الإقطاع في الجزء المخصص مرافق عامة طبقاً لتقرير هيئة النظر (الخبير المنتدب في الدعوى) بما يعيب قرار التخطيط بمخالفة النظام - لا يجوز نقل المرافق العامة إلى أشخاص يتصرفون فيها تصرف الملاك – أثر ذلك : إلغاء قرار المدعى عليها بتخطيط الأرض المعتمدة بالمخطط.

الأنظمة واللوائح

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
(٠٨٣)
المحكمة الإدارية ببريدة



الدائرة الإدارية الثانية

حكم رقم ٨٨/إ/٢/٧/١٤٣٣هـ
في القضية رقم ٦٨٠/٧/ق لعام ١٤٢٩هـ
المقامة من / راشد بن محمد الفهيد وآخرين
ضد/ بلدية محافظة الأسياح

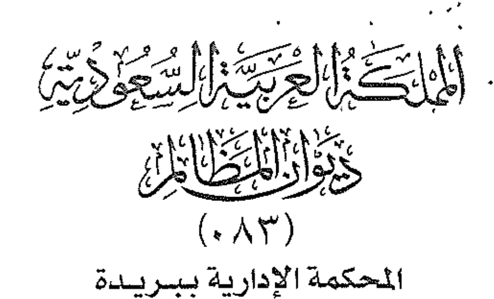
الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على رسوله محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين .. وبعد:

في يوم الأحد ١٤٣٣/٦/٢٩هـ، وبمقر المحكمة الإدارية ببريدة عقدت الدائرة الإدارية الثانية جلستها، المكونة من القضاة الآتية أسماؤهم:

يوسف بن محمد العويِّد	رئيساً
علي بن محمد الجربوع	عضواً
صالح بن علي الفوزان	عضواً

بحضور أمين سر الدائرة/ أحمد بن عبدالرحمن اللاحم؛ للنظر في هذه القضية الإدارية المحالة للدائرة بتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٢هـ، الواردة لهذه المحكمة باستدعاء المدعي أصالة ووكالة المقدم للمحكمة الإدارية بالرياض بتاريخ ١٤٢٨/١٢/٢٧هـ، والتي حضر للمرافعة فيها المدعي أصالة ووكالة/ راشد بن محمد الفهيد، ذو السجل المدني رقم (١٠١٢٦٦٧٦٢٠)، ووكالة عن كل من/ محمد بن عبدالله الفهيد، ذو السجل المدني رقم (١٠٢٥٢٩٩٠٨٠) ومحمد بن فهيد المنديل، ذو السجل المدني رقم (١٠٣٧٥٣٠٠١) وبندر بن محمد الفهيد، ذو السجل المدني رقم (١٠٣٦٧٩٥٩٩٣)، بموجب الوكالة ذات الرقم (٧٠٣) وتاريخ ١٤٢٩/٣/١٤هـ إثبات كاتب عدل الأسياح، كما حضر المتداخل مع المدعي حمد بن سليمان الفهيد، ذو السجل المدني رقم (١٠٤٨٤٧٤٢٦٤) أصيلاً عن نفسه ووكيلاً عن عبد الله بن عبد الرحمن بن سليمان الفهيد ذو السجل المدني رقم (١٠٠٠٢١٦٠٩١) وسليمان بن عبد الرحمن بن محمد الفهيد ذو السجل المدني رقم (١٠٣٩٦٧٣٤٤٥) بموجب الوكالة ذات الرقم (١٧٦٣) وتاريخ ١٤٣٠/٦/٢٧هـ إثبات كاتب عدل الأسياح، ووكيلاً عن صالح بن فهيد بن منديل الفهيد ذو السجل المدني رقم (١٠٣١٧٩٧٣٤١) وسلطان بن مضحي بن منديل الفهيد ذو السجل المدني رقم (١٠٣٦٤٤٩٧٨١) بموجب الوكالة ذات الرقم (١٧٦٧) وتاريخ ١٤٣٠/٦/٢٨هـ إثبات كاتب عدل الأسياح، والمتداخل معه محمد بن فهد الطريفي، ذو السجل المدني (١٠١٦٠٠٥٠٧٤)، كما حضر عن المدعى عليها ممثلها/ عبدالكريم بن صالح

أحمد العمار

اللاحم ، ذو السجل المدني رقم (١٠٧٧٥٩٨٣٣٠)، بموجب خطاب التكليف رقم (٣٨٠٢٤) وتاريخ ١٤٣١/١٢/٢٩هـ، كما حضر كل من: وصالح بن مناحي السعد، ذو السجل المدني (١٠٤٠٥٢٤٩٦٧)، وحمود بن دهام الدهام، ذو السجل المدني (١٠٠٦٩٤٢٨٦٤) متداخلين مع المدعى عليها، وفق بياناتهم المدونة بضبط القضية.

الوقائع

تتلخص وقائع هذه القضية في أن المدعي أصالة ووكالة تقدم إلى المحكمة الإدارية بالرياض بلائحة دعوى، تضمنت: أن لهم أرضاً موهوبة لهم قبل مائتين وخمسين سنة، ثم حددت بموجب لجان بأمر من المقام السامي وصادق عليها رئيس محاكم القصيم، ثم إنه حصل اختلاف بين أسرة آل فهيد، وشكلت لجنة وأعدت تقريراً وافق عليه الجميع، جاء فيه تحديد منطقة العيون خاصة لآل فهيد، وما خرج عن منطقة العيون لآل فهيد وغيرهم، ثم جاء في فقرتي (٨ ـ ٩) (هذا القرار لا يسري على الصكوك، والوثائق هي المعتبرة)، وأضاف المدعي بأن بلدية محافظة الأسياح قامت بوضع مخطط وسط الموقع الذي تنص عليه مستنداتهم، وأنهم أقاموا دعوى ضدها في محكمة الأسياح؛ إلا أنها أحيلت إلى محافظ الأسياح؛ لإحالتها لديوان المظالم، وتمت إحالتها للبلدية، وأنهم راجعوا البلدية، وطلبوا إحالتها لديوان المظالم فرفضت البلدية، ثم إنهم تقدموا بهذه الدعوى أمام الديوان؛ لمنع البلدية من التصرف بالمخطط المذكور حتى يتم نظر موضوع القضية. وبإحالة القضية للدائرة الإدارية الخامسة نظرتها ثم أصدرت فيها حكمها رقم (٤٣/د/إ/٥) لعام ١٤٢٩هـ في ١٤٢٩/٣/٢٦هـ المنتهي إلى عدم اختصاصها مكانياً بنظر الدعوى. وبإحالة القضية إلى هذه الدائرة، باشرت نظرها وفق ما هو مثبت في محاضر ضبط القضية، وأبلغت طرفيها، والجهات ذات العلاقة بموعد استفتاح جلسات المرافعة، بموجب خطابها رقم (٧/٩٤٢)، وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٢هـ، وحددت جلسة يوم الثلاثاء ١٤٢٩/٦/٦هـ أجلاً لنظرها، وفيها حضر طرفا الدعوى، وبسؤال المدعي عن دعواه؟ أجاب: أن بلدية الأسياح أصدرت قراراً بتخطيط أراضٍ في عين ابن فهيد داخل أملاكنا واقطاعاتنا بموجب صكوك ووثائق من ولاة الأمر، منها الصك رقم ١/٣٩٦ بتاريخ ١٣٩٨/٨/٢٥هـ والصك رقم ١/٧١ بتاريخ ١٤٠٠/٢/٢٤هـ الصادرين من محاكم القصيم، ونعارض على قرار التخطيط؛ لكون الأرض محل التخطيط من أملاكنا على التفصيل الوارد بمذكرتنا السابقة، وكان قرار التخطيط عام ١٤٢٧هـ على وجه التقريب، وبسؤال ممثل المدعى عليها الجواب، قدم مذكرة من صفحتين، أرفق بها أربع مستندات ومخططات



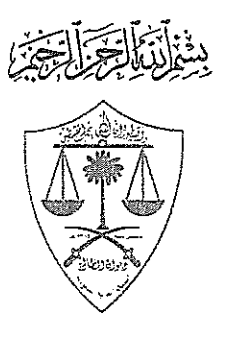
الموقع ، انتهى إلى عدم صحة هذه الدعوى ؛ لعدم اختصاص هذه المحكمة ؛ كون النزاع على ملكية عقار ، وفي الموضوع فإن الموقع محل الدعوى خارج أملاك العيون المحددة بالصك رقم ٣٩٨ وتاريخ ١٣٩٩/١٢/١هـ بموجب إفادة محافظ الأسياح بخطابه رقم ٧٧/٤٠٧ وتاريخ ١٤٢٧/١١/٨هـ والخطاب رقم ١٠٧٣/٤٠٧ وتاريخ ١٤٢٨/٧/٧هـ وخطاب قاضي المحكمة العامة بالأسياح رقم ٨٣٣ وتاريخ ١٤٢٨/٧/٣هـ وهو الفصل في تحديد الملكية ، وتم اعتماد المخطط برقم ٥٧٤/ق بخطاب مدير عام الشؤون البلدية والقروية رقم ٢٢١٦/خ/٩٦٦٤ وتاريخ ١٤٢٤/١١/٢٦هـ وستقوم البلدية بتوزيعه على المستحقين من المواطنين كقطع سكنية ، وطلب رد الدعوى، تسلم المدعي نسخة من المذكرة ، وبطلب جوابه طلب أجلاً للرد. وبجلسة يوم الثلاثاء ١٤٢٩/٧/٢٤هـ قدم المدعي مذكرة من صفحة واحدة ، لم تخرج عما ذكر في لائحة دعواه ، أرفق بها الصك رقم ١/٣٦٩ ، وبطلب جواب ممثل المدعى عليها طلب أجلاً للرد. وبجلسة يوم الأحد ١٤٢٩/١٠/١٢هـ قرر ممثل المدعى عليها أنه لا جديد يقدمه في هذه الدعوى ، وأكد المدعي على طلبه وقف تنفيذ قرار التخطيط ، فسألته الدائرة عن وضع المخطط؟ فقرر: أنه صدر قرار من البلدية يقضي بالتخطيط ، وقد تم وضع بتر في المخطط ؛ تمهيداً للإنشاءات فيه ، وأن الأمانة أسندت تنفيذ المخطط إلى مقاول ، وقد شرع الأخير بالأعمال المسندة إليه بعد توقيف الأمانة من قبل وزير الداخلية. بعد ذلك طلبت الدائرة من ممثل المدعى عليها صورة من قرار التخطيط ، وجميع الإجراءات الإدارية المترتبة على ذلك ، إضافة إلى ملف المعاملة الموجود في بلدية الأسياح ، وقدم المدعي مذكرة من صفحة واحدة ، أرفق بها ثلاث مستندات ، تسلم ممثل الأمانة نسخة منها ، وطلب الأخير أجلاً للجواب. وبجلسة يوم السبت ١٤٢٩/١١/٣هـ حضر ممثل المدعى عليها وتبين عدم حضور المدعي ، وبسؤال الحاضر عما لديه؟ قدم حافظة مستندات من أربع عشرة صفحة ، وقرر أنه يكتفي بذلك ، فأعادتها له الدائرة لتقديم نسخة للمدعي ؛ حيث قرر أنه ليس لديه نسخة أخرى. وبجلسة يوم الإثنين ١٤٢٩/١١/٢٦هـ وبسؤال المدعي عما لديه؟ قرر أن بلدية محافظة الأسياح أعلنت في الجريدة أنها سوف توزع المخطط رقم (٥٧٤/ق) على المواطنين في عين ابن فهيد ، وذلك عندما علمت أن موعد الجلسة القادمة في ١٤٣٠/١/١٣هـ ، وطلب وقف تنفيذ قرار البلدية بالتخطيط والتوزيع والمنح حتى تنتهي هذه القضية المنظورة أمام الدائرة ، وأرفق صورة من جريدة الوطن الصادرة يوم الثلاثاء ١٤٢٩/١١/١٣هـ ، وذكر أن عدد المضمنين في تلك الدعوة قرابة (٢٥٠٠) مواطن ، وبطلب جواب ممثل المدعى عليها على الطلب العاجل ، قرر أن الإعلان كان فيه دعوة إلى مراجعة قسم المنح لاستكمال إجراءات طلبات

أحمد العمّار



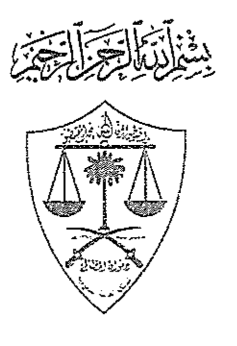
المنح ، وليس من لازم ذلك أن جميع هؤلاء سيتم منحهم ، فطلبت الدائرة من ممثل المدعى عليها تقديم ما يفيد أن تلك الدعوة مرتبطة بالمخطط المدعى به ورقمه (٥٧٤/ق)، فقرر أنه سيوافي الدائرة بذلك ، فأفهمته الدائرة بأن عليه تقديم جوابه يوم الأربعاء القادم. وبجلسة يوم الأربعاء ١٤٢٩/١١/٢٨هـ وبسؤال ممثل المدعى عليها عما وعد به ، ذكر أن الأسماء التي أعلن عنها في الجريدة هي فعلاً ستوجه إلى ذلك المخطط رقم (٥٧٤/ق) وهو المخطط المدعى به ، لكن لن يتم التوزيع إلا حال إكمال المرشحين للإجراءات النظامية اللازمة ، وقد يستغرق ذلك عدة أشهر ، ثم اكتفى الأطراف متمسكاً المدعي بطلب وقف تنفيذ قرار التخطيط وما يترتب عليه من آثار ، كما طلب ممثل المدعى عليها رفض الطلب العاجل. فأصدرت الدائرة حكمها العاجل رقم (٩٣/د/إ/٣٤ لعام ١٤٢٩هـ) المتضمن : (وقف تنفيذ قرار أمانة منطقة القصيم تخطيط الأرض الواقعة بعين ابن فهيد بمحافظة الأسياح للمخطط ذي الرقم (٥٧٤/ق) وما ترتب عليه من آثار إلى حين الفصل في أصل الدعوى). وفي جلسة يوم الأحد ١٤٣٠/١/١٤هـ، قدم ممثل الأمانة مجموعة أوراق مكونة من (١٨) لفة ، ذكر أنها هي صورة المعاملة الموجودة لدى بلدية الأسياح ، تسلم المدعي نسخة منها ، وبطلب رأيه أوضح أن الذين تقدموا للبلدية بطلب تخطيط الأرض مدار النزاع لا يمثلون آل فهيد وأن قرار ابن فالح في الفقرة الثامنة والتاسعة كما جاء في الصك رقم ٣٩٨ كافٍ في إثبات أن الوثائق والإقطاعات الخاصة بآل فهيد تبقي كما هي من دون اعتراض ومن لديه وثائق أو إقطاعات فتبقى كما هي إذ العبرة بالوثائق وليس على قرارنا. ثم اكتفى الأطراف. وفي جلسة يوم الأحد ١٤٣٠/٣/١٨هـ، ذكر المدعي أن ما قدمته الأمانة في الجلسة الماضية ناقصاً ؛ لأن الخطاب الذي قدم في الجلسة الماضية من قاضي الأسياح إلى محافظ الأسياح برقم (٨٨٣) وتاريخ ١٤٢٨/٧/٣هـ قد أوضح أن المرفقات (٣٨) + طرد ، في حين أن المدعى عليها لم تقدم سوى (١٨) لفة ، ويطلب استكمال ما نقص منها ، فقرر ممثل المدعى عليها بأنه سيبحث عن ذلك ، فسألت الدائرة المدعي عن مصير دعوى إثبات تملك آل فهيد للأرض واعتراضهم على البلدية في محكمة الأسياح ، فقرر أن القاضي بعد توجيه المقام السامي له بنظر القضية شرعاً أمرنا باللجوء لديوان المظالم ، وأضاف أنه سيتابع القاضي مرة أخرى ويوافي الدائرة بما يستجد. وبجلسة يوم الأحد ١٤٣٠/٥/٨هـ، قدم ممثل المدعى عليها ملف المعاملة فتبين أنها غير مفهرسة وغير مرتبة فأعادتها الدائرة له لإعادة فهرستها وتحديد الـ(٣٨) مستنداً المشار إليها ، فقرر أن الـ(٣٨) مستنداً هي اللفات التي تحت خطاب محافظ الأسياح رقم (١٠٣٧/٤٠٧) وتاريخ ١٤٢٨/٧/٧هـ وهي بدبوس واحد ، وأن المستندات التي تحتها هي الطرد ، وأضاف المدعي أن القاضي غير متواجد في مكتبه ؛

أحمد العمّار



لكونه في دورة خارجية لمدة أربعة أشهر ، وأنه سيطلع على ملف القضية المقدم في هذه الجلسة ويوافي الدائرة بجوابه. ثم توالت جلسات المرافعة وكان مجمل ما يذكره المدعون : أن الجهة الشرقية والغربية التي تذكرها الأمانة كلها داخل صك آل فهيد ، وأما عن اللجنة المشكلة من الأمانة وزراعة القصيم وأرباب الخبرة بتحديد أملاك الفهيد ، فقد ورد في رد الأمانة أن اللجنة المشكلة تخص الجهة الشرقية وأن المخطط يقع بالجهة الغربية وأنه خارج شارع الملك عبد الله بمسافة ثلاثة كم ، فنجيب بأن الجهة الغربية والجهة الشرقية جميعهم يقعون ضمن الصك الصادر من رئيس محاكم القصيم صالح الخريصي رحمه الله وإقطاع الملك سعود رحمه الله وأن ما ورد في تقرير اللجنة من الشارع الشرقي والغربي يتمكنون الفهيد بالتصرف بأملاكهم إلى نهاية أملاكهم من جهة الغرب ولم يذكر تقرير اللجنة أن يتصرفوا من الشارع المذكور إلى حد شارع الملك عبد الله ، وأن حد الصك الصادر من رئيس محاكم القصيم إقطاع الملك سعود رحمه الله يبعد عن المخطط المذكور من جهة الغرب ما يزيد عن اثنان كيلو ، وأن القرار الذي يدعي به مندوب الأمانة لم يهمش أو يلغي ما بأيدينا من وثائق وصكوك وإنما أكدها بالفقرة الثامنة والتاسعة بأن الإقطاعات والصكوك الذي بيد الفهيد ثابتة ولا عليها اعتراض فالكل يبقى على أورقه ، وإن هذه القرار لا يلغي الصكوك والوثائق التي بيد الفهيد المعتبرة ، أن البلدية قامت بعمل مخطط قبل هذا المخطط ، وقمنا بمنعها عن طريق وزير الداخلية ، فعَمَّد وزير الداخلية رئيس محاكم القصيم أحمد الخريصي رحمه الله بفتح جلسة بيننا نحن ورئيس البلدية ، فأصدر فضيلته الحكم بالصك رقم (٣٩٦) وتاريخ ١٣٩٨/٨/٢٥هـ بإلغاء المخطط واقتنعت البلدية بذلك ، وقال فضيلته إن القرار الصادر من ابن فالح اطلعنا على صورة منه وفي آخره أن هذا القرار لا يسري على الأوراق والصكوك والإقطاعات الذي بيد الفهيد ، وهم لديهم إقطاعات وصكوك ، وأن الأمانة لا تستند على مستندات شرعية وإنما على خطابات إدارية ، وأما من جهة قاضي محكمة الأسياح مكثت عنده المعاملة فترة سنتان ولم يتخذ حكماً شرعياً لهذا الموضوع ، وقام برفع القضية إلى رئيس محاكم القصيم ، وقال في خطابه لرئيس محاكم القصيم : إن القرار الصادر من ابن فالح متناقض وأن الفقرة الثامنة والتاسعة تحتاج إلى هيئة شرعية وأنه لم يصدر حكم شرعي بملكية هذه الأرض للبلدية. كما أن المدعى عليها والمتداخلون معها مجمل دفاعهم إضافة لما سبق تركز في الآتي : أن مخطط البلدية يقع في أرض حكومية بعيدة عن أملاك آل فهيد ، وأن لجنة شكلت من الأمانة والزراعة والمحافظة وبمشاركة أرباب الخبرة لتحديد نهاية أملاك الفهيد من الجهة الشرقية ، وأن اللجنة ليس لها علاقة بالمخطط ؛ لكونه غرب عين ابن فهيد وخارج عيون آل فهيد ، ويوجد شارع يفصل الأملاك من جهة

أحمد العمّار

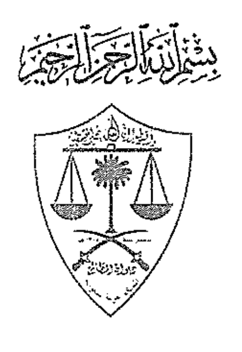


الغرب بعرض (٥٠) متر، ويبعد عن المخطط ٣ كم تم تحديده من قبل لجنة سابقة، والمسمى حالياً طريق الملك عبدالله، وأضاف المتداخلون مع المدعى عليها أن المخطط يبعد عن العين ٥ كم، وليس للمدعين الحق بالاعتراض على توزيعه؛ لعدم دخوله في أملاكهم؛ حيث تقف أملاك آل فهيد عند تحديد صك ابن فالح الذي حدد ٢٥٠ م لكل عين، ووضع لها حد فاصل سمي بشارع ابن فالح. وقد كتبت الدائرة خطابها رقم ٧/٣٤٣٦ وتاريخ ١٤٣١/١١/٥هـ الموجه لفضيلة رئيس محكمة بريدة العامة لتكليف هيئة النظر لتطبيق صك المدعين رقم (١/١/٣٩٨) وتاريخ ١٣٩٩/١٢/١هـ والصك رقم (١/٣٩٦) وتاريخ ١٣٩٨/٨/٢٥هـ وإقطاع الملك سعود رحمه الله، وتحديد هل المخطط رقم (٥٧٤/ق) داخل مشمول صك المدعين الواقع في محافظة الأسياح، وأن يكون ذلك باشتراك مندوبين من إمارة المنطقة والأمانة والزراعة والمدعين وأرباب الخبرة، ثم عقبت الدائرة على ذلك بخطابها رقم ٧/٣١٠٥ وتاريخ ١٤٣٢/٧/٢٥هـ فورد خطاب فضيلته رقم (٣٢/٩٨٣٢١٩) وتاريخ ١٤٣٢/١١/١٤هـ المرفق به تقرير هيئة النظر، المتضمن: أنه تم اجتماع اللجنة بكامل أعضائها ودراسة الأوراق واستعراض الصكين المنوه عنهما ووثيقة الإقطاع، فتبين أن الصك رقم (١/٣٩٦) وتاريخ ١٣٩٩/٨/٢٥هـ، نص على دعوى مقامة من آل فهيد ضد بلدية الأسياح في عمل مخطط سكني في ذلك الوقت داخل مشمول إقطاعهم، وخلص الحكم إلى أحقية آل عبدالله من آل فهيد بالأرض المقام عليها المخطط، أما الصك رقم (١/١/٣٩٨) وتاريخ ١٣٩٩/١٢/١هـ فهو توثيق شرعي على اتفاق من آل فهيد لدى مندوب وزارة الداخلية سليمان الفالح حصل بتاريخ ١٤٣٩٩/٨/١٥هـ تم بموجبه تنازلهم عن مخطط البلدية المنوه عنه بالصك رقم (١/٣٩٦) وتاريخ ١٣٩٨/٨/٢٥هـ والواقع على طريق بريدة ـ الأسياح تقوم البلدية بتوزيعه حسب التعليمات لديهم وهو يقع بالجهة الشرقية داخل وثيقة الإقطاع، ومن ضمن الاتفاق جعل طريق (إبن فالح) والمسمى حالياً (طريق الملك عبدالله) والمتجه من الشمال إلى الجنوب هو الفاصل بين ما يدعون به آل فهيد كحق خاص ومرافق عامة يستفيد منها أهالي الأسياح فما كان شرقاً من الطريق فهو حق خاص وما كان غرباً فهو مرافق عامة، أما بخصوص الإقطاع فقد حدد في جهاته الأربع المعالم ثابتة على الطبيعة، وبعد ذلك توجهت اللجنة بكامل أعضائها مستعينة بأرباب الخبرة المكلفين عبدالله بن محمد حوير الحوير وصالح بن عبدالرزاق العنزي ومساحي الأمانة سليمان الهديب ومنصور العجلان وبحضور المدعين إلى حدود الإقطاع في جهاته الأربع وأخذ إحداثية لأركانه الأربع على أنه وجد أن هناك علامات موضوعة سابقاً على الطبيعة حسب الرفع المساحي المرفق الموضح عليه تلك الإحداثيات.

أحمد العمّار



واتضح أن ما نص عليه الصكين المنوه عن أرقامهما داخل مشمول الإقطاع، وأن مخطط البلدية الأخير رقم (٥٧٤) داخل مشمول الإقطاع وبالجهة الغربية من طريق (الملك عبدالله) من ضمن ما اتفق عليه بالصك رقم (١/١/٣٩٨) وتاريخ ١٣٩٩/١٢/١هـ، بأنه مرافق عامة يستفيد منها أهالي الأسياح جميعاً وهو غرب طريق (الملك عبدالله) الفاصل بين الحق الخاص والمرافق العامة، وحسبما هو موضح بالرفع المساحي المرفق، وبذلك يتضح للجنة أن مخطط البلدية وهو مدار النزاع خارج ما اتفق عليه. ويعرض ذلك على أطراف الدعوى، دفع المدعون بتحفظهم على قرار هيئة النظر بالآتي: ١- مخاصمتهم لبعض أعضاء المشتركين مع هيئة النظر. ٢- قول الهيئة أن حدنا من الغرب هو شارع الملك عبد الله فهذا حد العيون فقط، أما حد البلد الموهوب فهو يشمل القاصي والداني كما نصت عليه الوثيقة السامية. ٣- قول الهيئة أننا متنازلون عن ما كان غرب شارع الملك عبدالله وحجتهم في ذلك قرار ابن فالح، فقد نسو استثناء ابن فالح في قراره وهو قوله: (هذا القرار لا يسري على الصكوك والوثائق السامية والمستندات بل العبرة عليها وليس على قرارنا هذا)، ونحن لدينا صكوك ووثيقة سامية تشمل ما خرج على شارع الملك عبدالله والمخطط مدار النزاع، فإذا كان هذا اجتهاد من الهيئة المحترمة فلا اجتهاد مع وجود النص. ٤- الهيئة اعترفت في قرارها أن المخطط مدار النزاع داخل مشمول الإقطاع إذن ما بقي مع العلم أن مصادقة الملك سعود على صك الخريصي في قوله ما له معارض هذا لا يعتبر إقطاعاً بحد ذاته وإنما تحديداً للإقطاع من الجهة الغربية والجهات الأخرى، وعطية بن محمد بن فهيد عطية حاكم ليس عليها غبار لا تقبل المناقشة والمرئيات ويوم أن سئل الأمير نايف بن عبدالعزيز عنها قال: (هي تاريخية ومعتبرة شرعاً). كما قدم المتداخل مع المدعي حمد الفهيد اعتراضه على تقرير هيئة النظر بقوله: أن اتفاق ابن فالح مع آل فهيد خاص بالعيون وما بينهما مع إثبات ما خرج عن منطقة العيون في نصه في الفقرة (الثامنة والتاسعة) من الاتفاقية وأثبتت في اللجان السابقة. فكيف لهذه اللجنة تبعد أهل الملك عن ملكهم، وكذلك أمانة منطقة القصيم هي الخصم لنا ويخرج مندوبها الذي أصبح خصماً لنا في هذه القضية وبالتأكيد سيكون ضدنا ويؤثر على قرارات اللجنة. كما أنهم يريدون سحب الأرض من بين أيدينا، أما أرباب الخبرة فهم غير مؤهلين لتطبيق الإقطاعات والوثائق الشرعية. كما قدم المتداخلون مع المدعى عليها صالح بن مناحي السعد وحمود الدهام اعتراضهم على تقرير هيئة النظر بقولهم: ذكرت الهيئة في خطابها أن الإقطاع حدد من جهاته الأربع بمعالم ثابتة على الطبيعة، ولم توضح الإحداثيات بالمحضر ولم ترفق الحدود على خارطة يمكن مشاهدتها وتوثيقها مع محضر؛ لذا نطلب إضافة ذلك في المحضر أو



بمحضر إضافي من قبل المختصين واطلاعنا عليه وتوقع عليه اللجنة إثباتاً للحالة والواقع، حتى لا يكون هناك كل مرة شكوى وتحديد من جديد، مع طلب إزالة أي معالم موضوعة على الطبيعة، كما أشار إلى ذلك المحضر حيث أن المعالم الموجودة حالياً تم عملها قبل وقت قريب ولا تستند إلى أي تحديد نظامي واقعي وحتى لا تخلق مشاكل، وأن تكون العلامات الجديدة على الإحداثيات الأربع فقط هي الموضحة بخطاب بن فالح من قبل المساحين والمشار إليها، ويتم عملها من قبل البلدية بحضور مساحي اللجنة وتسلم للبلدية لعمل بتر واضحة وتوثق لديهم. ثم قدم المدعون مذكرة إضافية أوضحوا فيها: أنه يوجد في موقع المخطط عدد من الخلاطات والكسارات أبرمنا إيجار مع أصحاب هذه الخلاطات والكسارات وريعها يذهب إلى صندوق آل فهيد وقد تم ذلك بتصديق رئيس البلدية والتصديق عليهم من قبل محافظ محافظة الأسياح. فدفع ممثل المدعى عليها بأن أن ما ذكره الأخوة المدعين بأنه يوجد في المخطط عدد من الخلاطات والكسارات قد أبرموا عقود أجار لها يعود ريعها إلى أسرة آل فهيد لا يصح أن يكون هذا دليل على تملكهم لتلك الأرض. فعقب المتداخلون مع المدعى عليها بمذكرة تضمنت: أنه سبق لجماعة الفهيد بالعين تأجير مواقع الكسارات بحجة امتلاكهم لتلك الأرض وقد تحصلوا على مبالغ مالية كبيرة جداً نظير هذه العقود التي أقل ما توصف به أنها أكل مال الغير، حيث إنه وحتى هذه اللحظة ليس لدى الفهيد أي إثباتات شرعية على تملكهم لتلك الأراضي فجميع الأوراق التي بحوزتهم سبق عرضها على العديد من اللجان من الداخلية والعدل والشؤون البلدية والقروية، ولم يثبت لهم أي تملك ولم يستطيعوا أن يحصلوا بموجب تلك الأوراق على إثباتات شرعية. وأن ملخص تلك اللجان أن حدود الأراضي المذكورة بأوراقهم هي مرافق عامة لأهالي العين جميعاً لا يختص بها أحد عن آخر. كما أنه سبق أفادتكم عن اتفاقية ابن فالح أنها حددت الملكية الخاص لأهالي العين وأوضحت الاتفاقية أن جميع العيون تنتهي عند شارع ابن فالح (طريق الملك عبدالله حالياً) وسبق للفهيد شراء أراضي خارج طريق الملك عبدالله وهي أراضي قليب غانم من أصحابها وهي تقع غرب شارع ابن فالح مباشرة وهذه قرينة تثبت أنهم لا يملكون شيء غرب شارع ابن فالح منذ القدم ولو كانوا يملكون كما يدعون لما قاموا بشرائها. وسبق خروج لجان لتحديد إشكالية بين حدود العين من الجنوب مع بلدية الجعلة، وقد قررت تلك اللجنة أن هذه الحدود هي (حدود إدارية فقط) بين البلدتين وليست حدود لغرض التملك. وأنه بناء على ما سبق نود التأكيد على ما قررته جميع اللجان في عبارات يقينية لا تقبل الشك والمناقشة من الآتي: أ- شارع ابن فالح تنتهي عنده جميع العيون والأملاك الخاصة. ب- جميع ما في الأوراق الموجودة لديهم لا تثبت

أحمد العصّار



التملك لعائلة دون أخرى حسب صك الشيخ الخريصي وكذلك صك بن فالح، التي نصت على أن جميع الأراضي لسكان عين ابن فهيد جميعاً لا يختص بها أحد دون آخر. ج- الحدود المذكورة في الأوراق التي لديهم هي حدود مرافق يختص بها أهالي العين جميعاً لا يختص بها أحد دون أحد. د- الصكوك الموجودة لديهم هي صكوك خصومة وليست صكوك تملك خاصة تثبت التملك وتستوفي شروط الحجج الرسمية، بل إن بعض ما لا تنازع فيه من أملاكهم كالعيون مثلاً ليس معهم صكوك عليها، وهذا من اختصاص الجهة المختصة ممثلة في وزارة الشؤون البلدية والقروية لبحثه. هـ- لم تستطع عائلة الفهيد طوال العقود السابقة أن يحصلوا على صكوك شرعية عن تلك الأراضي بموجب أوراقهم المزعومة التي لديهم، وبرغم صك بن فالح الذي حدد أملاكهم الخاصة وبموجب توقيع كبار عائلتهم جميعاً وتصديق الديوان على ذلك، إلا أنه بين فترة وأخرى يخرج شخص أو شخصان يثيرون المشكلة من جديد لتعطيل إيجاد مصلحة حكومية أو خدمة عامة؛ بقصد الحصول على تعويض مالي. فأجاب المدعون عما تقدم بشأن موضوع الخلاطات والكسارات بأن أصحاب الخلاطات والكسارات اتصلوا برئيس البلدية قبل أن يتصلوا بنا، فقال لهم رئيس البلدية بالحرف الواحد أننا ليس لنا علاقة بالأرض فالأرض مملوكة وتحت تصرف أسرة الفهيد فبإمكانكم الاتصال بأسرة الفهيد والتفاهم معهم، وفعلاً قام رئيس البلدية بالاتصال بأسرة الفهيد والتفاهم معهم، وفعلاً قام رئيس البلدية بالاتصال بأسرة الفهيد وحضروا إلى البلدية وبالأخص برئيس البلدية وقاموا بالاتفاق مع أصحاب الخلاطات والكسارات بموافقة وتصديق رئيس البلدية آن ذاك وتم تصديقها من محافظة الأسياح ومن تاريخ ١٤٠٨/١٢/٢٦هـ إلى تاريخنا الآن، ونطلب عدم قبول أي خطابات أو كتابات لا تستند على حقائق ولا وثائق ولا مستندات شرعية سواء من مندوب الأمانة ولا المتداخلين معهم فنحن نمتلك الأرض بموجب أقطاعات ومستندات شرعية. كما قدم المتداخل محمد بن فهد الطريفي مذكرة أبان فيها: أن الحدود التي في الصكوك لا تخص عيون الماء؛ لأن عيون مجرى الماء محددة في صك ابن فالح المذكور وموقع عليها كبارهم وصغارهم على أن حدودهم لا يخرج عن مجرى الماء، والباقي لأهل البلد؛ حيث إن لنا مائتي سنة في بلد العين ولهم كذلك، وبما أننا نحن وإياهم في الجهادات والديات والأراضي الموات للبلد جميعاً، وسبق أنني منذ ثلاثين سنة قدمت للأمير نايف بن عبدالعزيز آل سعود أوراق وصكوك وأرسل الأمير نايف بن عبدالعزيز آل سعود للخريصي بأن تنظر بالحدود ومجرى العيون ما بينهم، ونرجو تطبيق صك ابن فالح الفقرة رقم (٦) الموجودة في الصك المسمى صك ابن فالح، وأما الكسارات والخلاطات فهي إحداث ولا يخصهم ذلك، لأنهم



مضبوطين كبارهم وصغارهم في صك ابن فالح لا يخرجون عن تحديد الصك ولنا أملاك في البلد منذ مائتي سنة ، وقد أقام ابن فالح سنة في الموقع لتحديد الأملاك وما خرج عن الأملاك حكومي ، والأراضي الحكومية لسكان البلد حديثاً وقديماً وجميع هذه الصكوك صك خصومة ونطلب الشرع المحمدي. وفي جلسة هذا اليوم طلب المدعون إلغاء قرار أمانة منطقة القصيم بتخطيط الأرض العائدة إلى آل فهيد مرافقاً عامة الواقعة في المخطط رقم (٥٧٤/ق لعام ١٤٢٤هـ) المقرر توزيعه منحاً سكنية ، كما طلب ممثل المدعى عليها والمتداخلون معه رفض الدعوى. فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة.

الأسـباب

تبين أن المدعين يهدفون من إقامة دعواهم الطعن في قرار إداري ؛ ما ينعقد الاختصاص بنظرها للمحاكم الإدارية بديوان المظالم بوصفها هيئة قضاء إداري ؛ استناداً لحكم المادة الثالثة عشرة (١٣/ب) من نظامه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ، وتدخل الدعوى في اختصاص الدائرة المكاني ؛ طبقاً لقرار معالي رئيس ديوان المظالم رقم (٦٧) لعام ١٤٣٢هـ ، والنوعي طبقاً لقرار معالي رئيس الديوان رقم (٢٤٢) لعام ١٤٣٢هـ. وعن قبول الدعوى ، فالثابت أن المدعى عليها أصدرت قرارها باعتماد المخطط رقم (٥٧٤/ق لعام ١٤٢٤هـ) بالقرار رقم (٥١٢٤٣) وتاريخ ١٤٢٤/٩/٢١هـ والمبلغ لبلدية الأسياح بتاريخ ١٤٢٤/١١/٢٦هـ ولم يثبت علم المدعين بالقرار محل الطعن إلا ما تضمنه الخطاب رقم (٢٧٦٢١) وتاريخ ١٤٢٥/١١/٢٨هـ المشار فيه إلى اعتراض المدعين على قرار التخطيط ، وأن مخابرة تمت لأجل ذلك بين إمارة المنطقة والبلدية والمحافظة أشير فيها إلى أن بلدية محافظة الأسياح أفادت المحافظ بخطابها المؤرخ ١٤٢٤/٧/٩هـ ما يدل على تظلم المدعين قبل ذلك التاريخ ، ثم انتهى الأمر بهم إلى صدور خطاب إمارة منطقة القصيم رقم (١١٣٤٨) عام ١٤٢٧هـ المتضمن التوجيه بإحالة دعوى المعترضين إلى محكمة الأسياح ، ثم أحيلت وصدر خطاب المحكمة بتاريخ ١٤٢٨/٧/٣هـ بإفهام المدعين بالآتي(إن كان المخطط يقع خارج منطقة العيون التي حددت من قبل اللجنة بالتقرير المشار إليه بعاليه فيفهم المدعون بأن المخطط خارج منطقة العيون التي حددت لهم من قبل اللجنة المذكورة ، وإلا فتسمع دعواهم ضد البلدية لدى المحكمة المختصة بعد إذن المقام السامي) ثم تقدم المدعون إلى المحكمة الإدارية بالرياض بتاريخ ١٤٢٨/١٢/٢٧هـ ، وبه يظهر أن القرار محل الطعن لم يكتب له الاستقرار والتحصن كونه ولد والمدعون في نشوة اعتراضهم عليهم وسلكوا سبل الطعن الإدارية والقضائية وتطبق عليها قواعد انقطاع الميعاد لرفع التظلم

أحمد العمّار



أمام محكمة غير مختصة بالطعن على قرار التخطيط ، ما يستدعي ذلك قبول الدعوى شكلاً على نحو ما بينته المادة الثالثة من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) وتاريخ ١٤٠٩/١١/١٦هـ، وتصبح بذلك مقبولة شكلاً. أما عن موضوع الدعوى ، فإن القرار الإداري هو إفصاح الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى النظم واللوائح بقصد إحداث أثر نظامي يكون جائزاً وممكناً نظاماً ، ومن ثم فلا بد لصحته صدوره من سلطة مختصة بإصداره مطابقاً للأنظمة واللوائح شكلاً وموضوعاً ، وبالتالي فإن ما يرد عليه من عيوب تجعله غير مشروع ينصب على عدم الاختصاص ، وعيب الشكل ومخالفة النظم واللوائح ، وعيب السبب والانحراف بالسلطة ، وبما أن المدعون يهدفون من دعواهم إلغاء قرار التخطيط وهو قرار لا يتصل بإثبات التملك من عدمه بل هو قرار منفصل لا يترتب على إلغائه ثبوت الملك أو عدم ثبوته ، وإنما تراقب المحكمة القرار وتتفحص موارد الطعن وتنزل أحكام النظام التي شرعت لإقامة العدل بين الكافة ، وبما أن من شروط صحة القرار أن يقع في محل صحيح ، وهو ركن المشروعية المؤثر في موضوع كل قرار ، ويتصل ذلك بالقرار محل الطعن أن يكون قرار التخطيط المتغيا به توزيع القطع العقارية إلى منح سكنية أن يقع على أرض تصلح أن تكون محلاً لتملك المواطنين الممنوحين باعتبارها ملكاً للبلدية غير مخصصة لنفع معين ، والثابت أن أساس ما يستند إليه الأطراف في تحديد ملكية الأرض محل التخطيط هو الصك الصادر من المحكمة العامة بالأسياح رقم (٣٩٨) وتاريخ ١٣٩٩/١٢/١هـ الذي أعقب اتفاق آل فهيد على النزاع المتكون بينهم ، والذي أثبته مندوب وزارة الداخلية سليمان الفالح على النحو المبين في ذلك الصك ، والصك رقم (١/٣٩٦) وتاريخ ١٣٩٩/٨/٢٥هـ ، الحاسم في الدعوى المقامة من آل فهيد ضد بلدية الأسياح في عمل مخطط سكني في ذلك الوقت داخل مشمول إقطاعهم ، والمنتهي الحكم فيه إلى أحقية آل عبدالله من آل فهيد بالأرض المقام عليها المخطط ، ووثيقة الإقطاع الصادرة من الملك سعود رحمه الله ، وبما أن الدائرة ندبت هيئة النظر بالمحكمة العامة وأرباب الخبرة ومندوبي الجهات الحكومية ذات العلاقة المنوه عنه في وقائع هذا الحكم ، وانتهت اللجنة إلى أن الصك رقم (١/٣٩٦) وتاريخ ١٣٩٩/٨/٢٥هـ ، نص على دعوى مقامة من آل فهيد ضد بلدية الأسياح في عمل مخطط سكني في ذلك الوقت داخل مشمول إقطاعهم ، وخلص الحكم إلى أحقية آل عبدالله من آل فهيد بالأرض المقام عليها المخطط ، أما الصك رقم (١/١/٣٩٨) وتاريخ ١٣٩٩/١٢/١هـ فهو توثيق شرعي على اتفاق من آل فهيد لدى مندوب وزارة الداخلية سليمان الفالح حصل بتاريخ ١٤٣٩٩/٨/١٥هـ تم بموجبه تنازلهم عن مخطط البلدية المنوع عنه بالصك

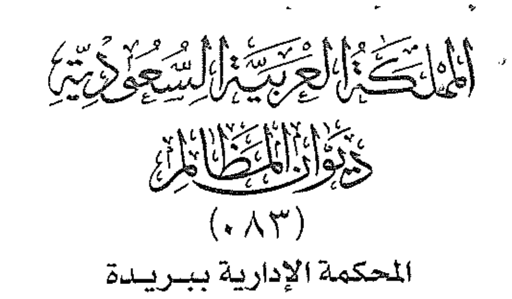
أحمد العمّار



رقم (١/٣٩٦) وتاريخ ١٣٩٨/٨/٢٥هـ والواقع على طريق بريدة ـ الأسياح تقوم البلدية بتوزيعه حسب التعليمات لديهم وهو يقع بالجهة الشرقية داخل وثيقة الإقطاع ، ومن ضمن الاتفاق جعل طريق (إبن فالح) والمسمى حالياً (طريق الملك عبدالله) والمتجه من الشمال إلى الجنوب هو الفاصل بين ما يدعون به آل فهيد كحق خاص ومرافق عامة يستفيد منها أهالي الأسياح فما كان شرقاً من الطريق فهو حق خاص وما كان غرباً فهو مرافق عامة ، أما بخصوص الإقطاع فقد حدد في جهاته الأربع المعالم ثابتة على الطبيعة ، وأن اللجنة توجهت بكامل أعضائها مستعينة بأرباب الخبرة وبحضور المدعين إلى حدود الإقطاع في جهاته الأربع وأخذ إحداثية لأركانه الأربع على أنه وجد أن هناك علامات موضوعة سابقاً على الطبيعة حسب الرفع المساحي المرفق الموضح عليه تلك الإحداثيات ، واتضح أن ما نص عليه الصكين المنوه عن أرقامهما داخل مشمول الإقطاع ، وأن مخطط البلدية الأخير رقم (٥٧٤) داخل مشمول الإقطاع وبالجهة الغربية من طريق (الملك عبدالله) من ضمن ما اتفق عليه بالصك رقم (١/١/٣٩٨) وتاريخ ١٣٩٩/١٢/١هـ ، بأنه مرافق عامة يستفيد منها أهالي الأسياح جميعاً وهو غرب طريق (الملك عبدالله) الفاصل بين الحق الخاص والمرافق العامة ، وحسبما هو موضح بالرفع المساحي المرفق ، وبذلك يتضح للجنة أن مخطط البلدية وهو مدار النزاع خارج ما اتفق عليه. وترتيباً على ما سبق فإن الجلي بلا مراء أن مخطط البلدية محل الطعن داخل مشمول الإقطاع بالجهة الغربية من طريق الملك عبد الله الذي خصصته الاتفاقية الموثقة بالصك الشرعي أنها مرافق عامة يستفيد منها أهالي الأسياح جميعاً ، ومؤدى ذلك أن قرار التخطيط وتخصيصه للمنح السكنية من قبل البلدية هو من قبيل مقاومة الحكم الثابت بذلك الصك وتفريغ له من محتواه ، إذ إن استملاك الأراضي من البلدية من طريق المنح مخالفة للصك الشرعي ، إذ بالمنح تتحول الأرض من المصلحة العامة للمصلحة الخاصة على سبيل الاستئثار الشخصي من قبل الممنوح ، وهذا ما لا يتفق مع كون ذلك الجزء من الإقطاع مرافق عامة ، فإن المرافق العامة يجوز أن تكون حدائق ومنتجعات ومراكز خدمية لمن خصصت لهم قضاءً ، لكنها لا يجوز بحال أن تنتقل إلى أشخاص يتصرفون فيها تصرف الملاك ، ونتيجة ذلك فإن قرار المدعى عليها بالتخطيط وتخصيص الموقع للمنح السكنية وفق ما جاء بالإعلان عن الممنوحين وما أقرت به المدعى عليها أثناء المرافعة من أن دعوة الممنوحين لاستكمال إجراءات المنح إنما يتجه إلى الموقع محل النزاع فتنتهي الدائرة إلى توافر عيب مخالفة النظام في هذا القرار وتخلص إلى إلغائه. وتدرك الدائرة تماماً أن مؤدى هذا الإلغاء لا يرتب حقاً للمدعين في تملك الأرض وإنما هو مانع من تملك غيرهم لها ، والواجب تطبيقاً للصكوك المعتبرة أن تكون الأرض

أحمد العمّار





(٠٨٣)

المحكمة الإدارية ببريدة

محل المخطط مرافق عامة لا يختص بها المدعون ولا المدعى عليهم ، وأما عن الدفع بعدم الاختصاص فإن بيان الدائرة في مستهل الأسباب كافٍ في الجواب عن ذلك ؛ فضلاً عن أن جميع الأطراف لا ينازعون في إثبات ملكية الصكوك وإنما يطعنون على قرار التخطيط وهو قرار إداري ، وأما عن قول هيئة النظر في آخر تقريرها بأن ذلك يتضح للجنة أن مخطط البلدية وهو مدار النزاع خارج ما اتفق عليه ، فإن ذلك القول منها مردود ؛ لمناقضته ما ورد في جميع تقريرها الذي انتهت فيه إلى أن المخطط داخل مشمول الاقطاع بالجهة الغربية من طريق الملك عبدالله من ضمن ما اتفق عليه بالصك رقم (١/١/٣٩٨) وتاريخ ١٣٩٩/١٢/١هـ وأنه مرافق عامة يستفيد منها أهالي الأسياح جميعاً. فضلاً عن ذلك فإن تلك العبارة الأخيرة في تقرير هيئة النظر ملحقة بالتقرير ومدرجة فيه لاحقاً يؤيد ذلك طريقة كتابتها وتناقضها. وأما عن الدفع من المدعين بوجود خلاطات وكسارات يعود ريعها لصندوق أسرة آل فهيد ، فقد أجابت الأمانة بأنه لا يصح أن يكون دليلاً على التملك ، غير أنه يظهر للدائرة أن الأمانة لم تدفع بأن العقود في موقع مختلف عن موقع الدعوى وهو المخطط محل الإلغاء ، كما أنها إذا ثبت في يقينها أن الموقع ملك لها ، ثم تقاضى المدعون أجرة لمنافع العقار فكان الواجب أن تطالب بحقوقها وهي الحارسة على المال العام ، ولم يثبت أي من ذلك ؛ ما يدل على ضعف حجتها ، فضلاً عن ذلك فإن المدعى عليها قد وقّعت على إثبات بعض تلك الاتفاقيات دونما اعتراض منها. وأما ما يذكره المتداخلون من أن ملخص رأي اللجان أن حدود الأراضي المذكورة بأوراق المدعين هي مرافق عامة لأهالي العين جميعاً لا يختص بها أحد دون أحد ، فقد تقدم أن المرافق العامة لا يجوز استعمالها لغير ما خصصت له ، وتحويلها إلى مخطط يستأثر بكل قطعة منه شخص دون غيره هو استعمال لها في غير ما خصصت له. وبهذا تنتهي الدائرة إلى حكمها المختوم أدناه.

لذا ، وبعد المداولة ، حكمت الدائرة : بإلغاء قرار أمانة منطقة القصيم تخطيط الأرض الواقعة في عين آل فهيد المعتمدة بالمخطط رقم (٥٧٤/ق لعام ١٤٢٤هـ) ؛ لما هو موضح بالأسباب ، والله الموفق ، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

أمين الدائرة	عضو	عضو	رئيس الدائرة
[توقيع]	[توقيع]	[توقيع]	[توقيع]
أحمد بن عبدالرحمن اللاحم	صالح بن علي الفوزان	علي بن محمد الجربوع	يوسف بن محمد العويِّد

أحمد العمّار

تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٥١٥٣/٢/ق لعام ١٤٢٩هـ	٢٢٧/د/إ/١٢ لعام ١٤٣١هـ	١/٨٣ لعام ١٤٣٤هـ	٤٢٤/ق لعام ١٤٣٣هـ	١٤٣٤/٢/١٨هـ

الموضوعات

تخطيط عمراني – إيقاف التصرف في العقار – آثار خطأ جهة الإدارة – الاستعانة بجهة الخبرة.

مطالبة المدعى إلزام الجهة المدعى عليها بتعويضه عن الفترة التي مُنع فيها من التصرف بعقاره بسبب إيقافها التعامل في بعض عقارات المخطط – صدر قرار الإيقاف من التصرف في بعض العقارات من الجهة عام ١٤٢٦هـ بحجة تنفيذ المخطط بالمقلوب واعتماد قطع سكنية كانت مخصصة كمرافق عامة ثم السماح لأصحاب العقارات بالتصرف فيها بعد اعتماد المخطط مرة أخرى عام ١٤٢٩هـ، ما يعني مسؤوليتها عن الضرر الناشئ عن ذلك –كان من الواجب على جهة الإدارة التأكد أولاً من تنفيذ المخطط تنفيذاً صحيحاً قبل إصدارها قرار الاعتماد – اعتماد رأي جهة الخبرة في تقدير التعويض وملاءمته لجبر الضرر الواقع – مؤدى ذلك: إلزام الجهة المدعى عليها بتعويض المدعي عن تعطيل منفعة أرضه بأجرة المثل من عام ١٤٢٦هـ وحتى منحه رخصة البناء في عام ١٤٢٩هـ.

الأنظمة واللوائح

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
المحكمة الادارية بمحافظة جدة
الدائرة الإدارية الثانية عشرة

حكم رقم ٢٢٧/د/ إ / ١٢/ لعام ١٤٣١هـ
في القضية رقم ٥١٥٣/ ٢/ق/لعام ١٤٢٩هـ
المقامة من /عيد بن هليل بن مفتن السلمي
ضد/أمانة محافظة جدة

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، أما بعد :

ففي يوم الأحد الموافق ١٤٣١/٨/٢٧هـ انعقدت الدائرة الإدارية الثانية عشرة بالمحكمة الإدارية بمحافظة جدة، المشكّلة من :

القاضي	عبد الرحمن بن عبد الله السحيم	رئيساً
القاضي	عدنان بن عبدالله الزامل	عضواً
القاضي	ثامر بن محمد الشيخي	عضواً
وبحضور	محمد بن عبده عطيف	أميناً للسر

وذلك للنظر في القضية المشار إليها أعلاه،والمحالة للدائرة بتاريخ ١٤٢٩/٨/١١هـ والحاضر فيها المدعي أصالة/ عيد بن هليل السلمي،كما حضر ممثل المدعى عليها /علي بن سعيد آل عائض ،المدونة بياناتهما بضبط القضية، وقد أصدرت الدائرة بشأنها حكمها الآتي:

ـ الوقائع ـ

تتحصل وقائع هذه القضية ـ بالقدر اللازم لإصدار الحكم فيها- أنه بتاريخ ١٤٢٩/٧/٢٥هـ تقدم المدعي أصالة بصحيفة دعوى إلى المحكمة الإدارية بمحافظة جدة ذكر فيها بأنه يملك أرضاً سكنية في مدينة جدة بمخطط العبيد شرق الخط السريع قطعة رقم (٥٨٠) المملوكة له بالصك رقم (٧٣٢٣) لعام ١٤٢٤هـ،ولم تمنحه المدعى عليها تصريح بناء عليها إلا في ١٤٢٩/١٠/١٤هـ مما ألحق به أضرار تمثلت في إيجار الشقة التي يسكنها، وارتفاع أسعار مواد البناء وأجور العمالة ومنفعة الأرض الفائتة؛ وطلب إلزام المدعى عليها بتعويضه عن ذلك بمبلغ ثمانمئة ألف ريال.

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

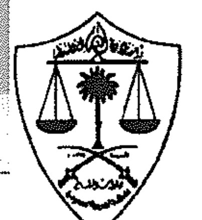
وبجلسة ١٤٣٠/٢/١٤هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة إجابة منه على الدعوى ذكر فيها أن المخطط اعتمد عام ١٤٠٣هـ ثم اعتمد مرة أخرى عام ١٤١١هـ وذلك لعدم تنفيذ المخطط على الطبيعة بوضعه الصحيح حيث نفذ بالمقلوب،وتم عمل تعديل بموجبه تم اعتماد قطع سكنية من ضمن مرافق عامة كانت معتمدة بالمخططات السابقة،وعليه تم إيقاف أي تصرف في القطع مدار الشكوى والتي نتجت عن التعديل الأخير الذي تم بناء على طلب مالك المخطط ومن ضمنها قطعة المدعي رقم (٥٨٠) وتم الإيقاف بموجب العرض المرفوع من وكيل الأمين للتعمير والمشاريع لأمين جدة بالرقم (١٦٣٨٠) بتاريخ ١٤٢٥/٩/١٨هـ وموافقة الأمين عليه حتى ورود توجيهات من الوزارة. ثم صدر خطاب أمين جدة موجه لرئيس كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة بالرقم (٢٩٠٠٣٦٩٧٩٣) وتاريخ ١٤٢٩/٤/٢١هـ متضمناً تثبيت أرقام القطع حسب المخطط المعتمد وهي القطع ذات الأرقام من (٥٧٧) إلى (٦٢٣) وتمكين أصحاب الصكوك من التصرف بأراضيهم ومن ضمنها قطعة المدعي؛ وعليه فإن للمدعي الرجوع على مالك المخطط كونه المتسبب في ذلك، وختم إجابته بطلب الحكم بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة.

وبجلسة ١٤٣٠/٤/٢٤هـ رد المدعي بمذكرة ذكر فيها بأن تنفيذ المخطط بالمقلوب يعد خطأً من المدعى عليها إذ أن المخطط تم تنفيذه تحت إشرافها وأن ما ذكرته المدعى عليها من أن صاحب المخطط هو الذي طلب إيقافه غير صحيح والدليل على ذلك بأنه قد أقام دعوى ضد المدعى عليها في هذا الشأن، وتمسك المدعي بطلباته الواردة بصحيفة الدعوى.

وقد كتبت الدائرة للغرفة التجارية الصناعية بجدة بخطابها رقم (٢/٤٧٧٠) وتاريخ ١٤٣١/٤/١٦هـ لتحديد أجرة المثل عن أرض المدعي من تاريخ ١٤٢٥هـ - ١٤٣٠هـ وقد ورد للدائرة خطاب الغرفة التجارية الصناعية بجدة رقم (٣٣٢٠/١٣٩٨) وتاريخ ١٤٣١/٥/١٩هـ مرفق به المحضر رقم (٩٥/ت) في ١٤٣١/٥/٥هـ متضمناً تقدير أجرة أرض المدعي من عام ١٤٢٥هـ إلى ١٤٣٠هـ.

وقد تخلف ممثل المدعى عليها عن الحضور في هذه الدعوى لسبع جلسات متتالية.وبجلسة ١٤٣١/٨/٢٧هـ قدم المدعي مذكرة ضمنها طلباته في هذه الدعوى جاءت كما يلي:-

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

١ــ أجرة مترله الذي يسكنه بمبلغ (٢٤٠٠٠) ريال سنوياً.٢ــ إرتفاع أسعار مواد البناء كالحديد وغيره وكذلك أجور العمالة.٣ــ فوات أجرة المساكن التي كان سيبنيها ويقوم بتأجيرها.٤ــ تكاليف متابعة معاملته وسفره لذلك من جدة إلى الرياض عدة مرات. ثم أصدرت الدائرة في القضية حكمها مبنياً على التالي من:

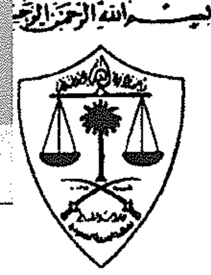
ــ الأسباب ــ

بما أن المدعي يهدف من إقامة دعواه إلى تعويضه عن كف يده من التصرف بأرضه، وامتناع المدعى عليها من إعطائه رخصة بناء عليها؛فإن الدعوى بذلك تكون من اختصاص المحاكم الإدارية ولائياً طبقاً للمادة (١٣/ج) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) في ١٤٢٨/٩/١٩هـ،كما تدخل في اختصاص الدائرة النوعي والمكاني طبقا لقرار رئيس الديوان رقم (١١) لعام ١٤٠٦هـ وتعديلاته .

وبما أن المدعي قد تقدم إلى البلدية الفرعية بطلب إعطائه رخصة بناء و لم تجبه إلى طلبه، ثم تظلم لأمين جدة بتاريخ ١٤٢٦/٣/١١هـ،ثم تقدم بدعواه الماثلة أمام هذه المحكمة في ٢٥/ ٧/ ١٤٢٩هـ؛ مما تكون معه الدعوى قد قدمت في الأجل النظامي المنصوص عليه في المادة الرابعة من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) لعام ١٤٠٩هـ،وتكون الدعوى بذلك مقبولة شكلاً .

وعن موضوع الدعوى، فإن الثابت من خلال الأوراق والمستندات المرفقة بملف القضية أن المدعي يملك قطعة الأرض التي طلب إعطاءه رخصة بناء عليها بالصك رقم (٧٣٢٣) بتاريخ ١٤٢٤/١٠/١٣هـ. كما أن الثابت اعتماد المخطط الواقعة فيه أرض المدعي ابتداءً في عام ١٤٠٣هـ ، ثم اعتمد ثانية في عام ١٤١١هـ. والثابت أيضًا أن المدعى عليها قد أوقفت التصرف في بعض أراضي المخطط عام ١٤٢٦هـ بحجة تنفيذ المخطط بالمقلوب،واعتماد قطع سكنية كانت مخصصة كمرافق عامة. ثم تم السماح لأصحاب الأراضي الموقوفة بالتصرف بأراضيهم بعد اعتماد المخطط مرة أخرى في عام ١٤٢٩هـ، وبناء عليه كتبت المدعى عليها لكتابة عدل الأولى بجدة خطابها رقم(٢٩٠٠٣٦٩٧٩٣)في ١٤٢٩/٤/٢١هـ متضمناً تثبيت أرقام

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

القطع حسب المخطط المعتمد ومن ضمنها قطعة المدعي وتمكين أصحاب تلك القطع من التصرف بأراضيهم. وتم منح المدعي رخصة بناء في ١٤/١٠/١٤٢٩هـ.

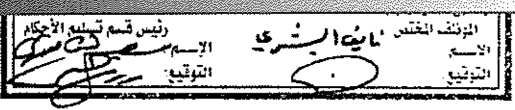
وحيث إن المدعي يطلب تعويضه عن الفترة التي منع فيها من التصرف بأرضه ولم تمنحه المدعى عليها رخصة بناء عليها متمثلاً في : الإيجار السنوي لمسكنة البالغ (٢٤،٠٠٠)ريال، وفرق ارتفاع أسعار مواد البناء وزيادة تكاليف العمالة،وكذلك الربح الفائت عن استغلال أرضه، وتكاليف متابعة معاملته .

وحيث إن دعوى التعويض هي دعوى شخصية تقوم أساساً على حقٍ شخصيٍ اعتدي عليه،ويستلزم للحكم فيها من توافر أركانها الثلاثة وهي : خطأ وضرر وعلاقة سببية بين الخطأ والضرر.

ولما كان الخطأ هو واقعة مجردة قائمة بذاتها،متى ماتحققت أوجبت مسؤولية مرتكبها عن تعويض الضرر الناشئ عنه،وذلك بغض النظر عن الباعث على الوقوع في الخطأ. وحيث ثبت للدائرة من مطالعة أوراق القضية أن المخطط تم اعتماده مرتين قبل إيقاف التصرف في بعض قطعه ثم تم اعتماده أخيرًا،وحيث إن المدعي قد اشترى إحدى قطع المخطط لبناء مسكنه في عام ١٤٢٥هـ أي بعد اعتماد المخطط للمرة الثانية فإيقاف المدعى عليها له من التصرف في أرضه وعدم منحه رخصة بناء عليها يعد خطأً يوجب مسؤوليتها عن الضرر الناشئ عنه؛ إذ أنه كان لزاماً على المدعى عليها التأكد أولاً من تنفيذ المخطط تنفيذاً صحيحاً قبل إصدارها قرار اعتمادها له والذي يرتب عليه بيع المالك لقطع المخطط واستغلال المشترين لها بالبناء أو البيع ونحوه،كما أن الاعتماد الأخير للمخطط في عام ١٤٢٩هـ لم يكن فيه ثمة تغيير على أرض المدعي.

ولما كان المستقر فقهاً وقضاءً أن الضرر المعوض عنه يشترط فيه أن يكون مباشراً ومؤكداً على مركز يحميه القانون قابلاً للتقدير بالنقود، ولما كان منع المدعى عليها للمدعي من التصرف في أرضه قد حرمه من الإفادة من أرضه واستغلالها وترتب على ذلك تعطيل منفعتها مما ألحق به ضررًا يستوجب تعويضه عنه.وفي سبيل ذلك كتبت الدائرة للغرفة التجارية الصناعية بجدة بخطابها رقم (٢/٤٧٧٠) في ١٦/٤/١٤٣١هـ لتحديد أجره المثل لأرض المدعي من عام ١٤٢٥هـ -







بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

١٤٣٠هـ . وقد ورد للدائرة خطاب الغرفة التجارية الصناعية بجدة رقم (١٣٩٨/ ٣٢٢٠) وتاريخ ١٤٣١/٥/١٩هـ مرفقًا به محضر التقدير رقم (٩٥/ث) في ١٤٣١/٥/٥هـ ،الذي تضمن تقدير أجرة أرض المدعي عن الفترة من عام ١٤٢٥هـ _ ١٤٣٠هـ بمبلغ(١٨٤٥٠٠)ريال مئة وأربعة وثمانين ألفاً وخمسمئة ريال فقط. ولما كان المدعي قد تظلم للمدعى عليها من عدم إعطائه رخصة بناء ومنعه من التصرف بأرضه بتاريخ ١٤٢٦/٣/١١هـ ثم منح رخصة البناء في ١٤٢٩/١٠/١٤هـ؛ فإن مايستحقه عن أجرة أرضه في تلك الفترة هو مبلغ (١١٤،٨٦٥،٢٨)ريال مئة وأربعة عشر ألفاً وثمانمئة وخمسةً وستين ريالاً وثمان وعشرين هللة.

ومن حيث إنه قد توافرت في القضية الماثلة عناصر المسؤولية الإدارية على النحو السالف بيانه، وحيث إن الدائرة تطمئن إلى ماورد في تقرير الغرفة التجارية بجدة؛ فإن الدائرة تقضي به للمدعي تعويضاً عن تعطيل منفعة أرضه وذلك عن المدة التي منع فيها من الانتفاع بها إلى تاريخ حصوله على رخصة البناء وتراه كافيًا في تعويضه. ولا ينال مما انتهت إليه الدائرة ما دفعت به المدعى عليها من أن إيقاف التصرف في قطع المخطط كان بطلب مالك المخطط؛ إذ جاء كلامها هذا مرسلاً ولم تسنده بشيء ؛الأمر الذي لاتلتفت معه الدائرة لهذا الدفع.

ـ فلـذلك ـ

حكمت الدائرة بـ: إلزام المدعى عليها بتعويض المدعي/ عيد بن هليل بن مفتن السلمي مبلغاً وقدره (١١٤,٨٦٥,٢٨) مئة وأربعة عشر ألفاً وثمانمئة وخمسةٍ وستين ريالاً وثمان وعشرين هللة لما هو موضح بالأسباب.

والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين .

أمين السر	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة/ القاضي
محمد عطيف	ثامر بن محمد الشيخي	عدنان بن عبدالله الزامل	عبدالرحمن بن عبدالله السحيم

تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
١/٣١١/ق لعام ١٤٣٠هـ	١/٧/١٧٩ لعام ١٤٣٢هـ	٢/٣٠١ لعام ١٤٣٤هـ	١٧٣١/ق لعام ١٤٣٣هـ	١٤٣٤/٤/١٣هـ

الموضوعات

تخطيط عمراني – تحرير مرفق – المرافق العامة في المخططات – المصلحة العامة مقدمة على المصلحة الخاصة – تداول أراضي المرافق العامة بالبيع والشراء .

مطالبة المدعي وكالة إلزام الجهة المدعى عليها بتحرير المرفق المملوك لموكليه والمخصص مرفق عام لنادي رياضي وتحويله إلى سكني مع تمكينهم من التصرف فيه – من المقرر نظاماً أنه يجب عند إعداد المخططات السكنية تخصيص قطع أراضي للمرافق العامة وإشعار الجهات الحكومية بها، وأنه لا يتم اعتماد أي مخطط إذا لم تحدد مواقع للمرافق العامة – الثابت إقدام المدعين على شراء الأرض مع علمهم بتخصيصها لمرفق عام كما في صك المبايعة – تنص القواعد الفقهية بأن المصلحة العامة مقدمة على المصلحة الخاصة، وأن الضرر الخاص يتحمّل لدفع الضرر العام - التعليمات والأوامر تجيز تداول أراضي المرافق العامة داخل المخططات الخاصة بالبيع والشراء مع بقائها لما خصصت له – مؤدى ذلك: رفض الدعوى.

الأنظمة واللوائح

الأوامر السامية رقم (٢٠٩٩٦) وتاريخ ١٣٩٨/٩/٩هـ ، ورقم (٣٤١٥٤) وتاريخ ١٤٠٠/١٠/١٣هـ ، ورقم (٤/٤٢٩/م) وتاريخ ١٤١٤/٣/١هـ ، ورقم (٨/٩٨٨) وتاريخ ١٤١٥/١١/٢٠هـ.

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
المحكمة الإدارية بمنطقة الرياض
الدائرة السابعة (٣)

حكم رقم ١٧٩/ ٧/ ١/ ١٤٣٢هـ

في القضية رقم ٣١١/١/ق لعام ١٤٣٠هـ

المقامة من / عبدالقادر سعيد باجنيد وآمنة بنت محمد باجنيد

ضد / أمانة منطقة الرياض

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده . وبعد :

فإنه في يوم الأحد ١٧/٧/١٤٣٢هـ عقدت الدائرة السابعة جلستها بمقرها بالمحكمة الإدارية بمنطقة الرياض بتشكيلها التالي : -

عبدالقادر بن حمد الشعلان	رئيساً
مقرن بن إبراهيم بن مقرن	عضواً
محمد بن عبدالعزيز الجليفي	عضواً
عبدالهادي بن عبدالله الكناني	أميناً للسر

وذلك للنظر في هذه القضية المحالة إليها من إدارة الدعاوى والأحكام بالمحكمة الإدارية بالرياض بتاريخ ٢٩/١/١٤٣٠هـ، التي حضر فيها محمد بن صالح الدبيان وكيلا عن المدعيين، وقدم لإثبات نفسه بطاقة الأحوال رقم ١٠١٥٩٠٨١٠٤ ، وقدم لإثبات صفته الوكالة رقم ٦٦٥٥٢ وتاريخ ٩/٨/١٤٢٩هـ، ورقم ٧٣٢٤٤ وتاريخ ٦/٩/١٤٢٩هـ الصادرة عن كتابة العدل الثانية بجنوب الرياض، وقد حضر لحضوره سلطان بن عايض القحطاني ممثلا عن المدعى عليها وقدم لإثبات نفسه بطاقة الأحوال رقم ١٠٢٤٤١٠٧٩٥ ، وبعد الاطلاع على الأوراق وسماع الدعوى والمداولة أصدرت الدائرة حكمها التالي :-

الوقائع

حيث إن وقائع هذه الدعوى تتحصل بالقدر اللازم لإصدار هذا الحكم في أن المدعي وكالة تقدم بصحيفة دعوى قيدت قضية بالرقم المشار إليه أعلاه، أوضح فيها أن موكله قد اشترى قطعة الأرض رقم ٤٤١ من المخطط رقم ٢٣٠٣ البالغة مسحتها ١٥٢٨٨,١٣م٢ خمسة عشر الفا ومائتان وثمانية وثمانون مترا وثلاثة عشر

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
المحكمة الإدارية بمنطقة الرياض
الدائرة السابعة (٣)

سنتميترا، الوقعة في حي خنشليلة بالرياض المملوكة بموجب الصك رقم ٣/٥٥٧٤ في ١٤١٠/٦/١٣هـ الصادر عن كتابة عدل الرياض الأولى المخصصة مرفق عام لنادي رياضي، وقد تقدم موكليه للرئاسة العامة لرعاية الشباب فصدر خطابها رقم ١٠٠٢٦ وتاريخ ١٤١٠/٤/٧هـ المتضمن عدم حاجة الرئاسة للأرض وأن على الأمانة تطبيق التعليمات بهذا الخصوص، ولم يوضع موضع التنفيذ منذ ما يزيد على عشرين عاما وقد تقدم مرة أخرى بالوكالة عن موكليه للرئاسة العامة لرعاية الشباب فصدر خطابها رقم ٢٠٨٤/م وتاريخ ١٤٢٩/٩/٢٤هـ الموجه لسمو أمين منطقة الرياض المتضمن التأكيد على الأمر السابق وتمكين موكليه من التصرف بأرضهم لكون الرئاسة ليست بحاجة للأرض، وقد أحيل الخطاب إلى الوكيل المساعد للتعمير بأمانة مدينة الرياض وتم قيده برقم ٨٤٥ في ١٤٢٩/١٠/١٥هـ ومع ذلك امتنعت المدعى عليها عن إنفاذ مضمون الخطاب ولذلك فقد طلب في ختام صحيفة الدعوى إلزام المدعى عليها بتحرير المرفق وتحويره إلى سكني.

وبإحالة القضية إلى الدائرة باشرت نظرها على النحو المثبت في محاضر ضبطها حيث حضر وكيل المدعيين المشار إليه أعلاه، وبسؤاله عن دعوى موكليه قال إنها طبقا لما ورد في لائحة الدعوى، وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليها قدم مذكرة تلخصت في أن ما قامت به الأمانة من عدم تحقيق رغبة أصحاب الملك بتحويل المرفق إلى سكني كان عملا بموجب الأنظمة والتعليمات ومنها الأمر السامي رقم ٨٨٩ وتاريخ ١٤١٥/١١/٢٠هـ القاضي بالعمل على ما تقضي به الأوامر السامية من المنع البات وعدم التصرف بأراضي المرافق العامة إلا لما خصصت له وعدم استثناء أي كان من كان، ومنها التعميم الوزاري رقم ١٣٦٠ وتاريخ ١٤٢٦/١/٦هـ القاضي بعدم التصرف في جميع الأراضي العائدة للدولة والأراضي المخصصة للمرافق العامة وأن تبقى المرافق العامة لما خصصت له، ومن منطلق هذه التعليمات فإن الأمانة لا تستطيع تحقيق رغبة المدعيين ولم تمنعهم من التصرف في ملكهم بالبيع أو غير ذلك من أنواع التصرف الموافق للأنظمة، وبناء عليه طلب رفض الدعوى، وبعرض ذلك على المدعي وكالة قدم مذكرة انتهى فيها إلى أن الأمر السامي المشار إليه قد نص صراحة على عدم منح أراضي المرافق العامة وبالتالي لا مجال لإعماله أو الاحتجاج به لان موكليه يملكون الأرض محل الدعوى وشتان بين طلب المنح وطلب موكليه، والتعميم الوزاري المذكور استند على الأمر السامي ومن ثم فلا مجال لإعماله أيضا حيث إن الأرض محل الدعوى قد خصصت للرئاسة العامة

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
المحكمة الإدارية بمنطقة الرياض
الدائرة السابعة (٣)

لرعاية الشباب كمرفق عام والجهة التي خصصت الأرض لها أفادت بعدم رغبتها في الأرض ووجهت المدعى عليها بتمكين موكلي بالتصرف فيها، ومن ثم فقد أكد على طلباته السابقة، ثم قرر الطرفان الاكتفاء بما سبق، وبناء عليه أصدرت الدائرة حكمها للأسباب التالية:

الأسباب

حيث إن المدعي وكالة يهدف من دعواه إلى إلزام أمانة مدينة الرياض بتحرير المرفق المملوك لموكليه بالصك رقم ٣/٥٥٧٤ في ١٤١٠/٦/١٣هـ الصادر عن كتابة عدل الرياض الأولى المخصصة مرفق عام لنادي رياضي وتحويله إلى سكني وتمكين موكليه من التصرف فيه، فإن دعواه من اختصاص المحكمة الإدارية طبقا للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٧٨ وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ كما أنها من اختصاص الدائرة نوعيا ومكانيا طبقا لقرارات معالي رئيس الديوان المنظمة لهذا الشأن.

ومن حيث الشكل فإن الثابت أن الأرض محل الدعوى لا تزال ملكاً للمدعيين وحقهما في المطالبة بتحريرها وتحويلها إلى قطعة سكنية مستمر ومتجدد تبعاً لاستمرار تخصيص الأرض ومنع مالكها من التصرف الكامل فيها واستمرار المدعى عليها في امتناعها عن تحرير الأرض وتحويلها إلى سكنية يعد قرارا سلبيا مستمرا ومتجددا، كما أن المدعيين قد تقدما بعدة مخاطبات للمدعى عليها ولما لم يجابا إلى طلبهما تقدما بهذا التظلم إلى المحكمة الإدارية بتاريخ ١٤٣٠/١/٢٩هـ؛ ومن ثم فالدعوى مقبولة شكلاً.

ومن حيث الموضوع فإن وأما عن موضوع الدعوى، فإنه من المقرر نظاماً أنه يجب عند إعداد المخططات السكنية تخصيص قطع أراض للمرافق العامة وإشعار الجهات الحكومية بما خصص لها من مواقع وتسليمها لها، وأنه لا يتم اعتماد أي مخطط إذا لم تحدد مواقع للمرافق العامة وفقاً للأمر السامي رقم (٢٠٩٩٦) وتاريخ ١٣٩٨/٩/٩هـ، والأمر السامي رقم (٣٤١٥٤) وتاريخ ١٤٠٠/١٠/١٣هـ ورقم (٤/٤٢٩/م) وتاريخ ١٤١٤/٣/١هـ ورقم (٨/٩٨٨) وتاريخ ١٤١٥/١١/٢٠هـ، وبما أن القواعد الفقهية المعتبرة تنص على أنه: (يتحمّل الضرر الخاص لدفع الضرر العام)، وكذلك (المصلحة العامة مقدمة على المصلحة الخاصة)، ولما كانت الإدارة تبتغي في ممارسة أنشطتها المصلحة العامة. واستناداً على ما تقدم آنفاً فتخصيص الأرض محل الدعوى مقراً لنادي رياضي، وامتناع المدعى عليها من تحرير الأرض وتحويلها إلى سكنية

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم
المحكمة الإدارية بمنطقة الرياض
الدائرة السابعة (٣)

استنادا إلى الأوامر السامية ومنها الأمر السامي رقم ٨٨٩ وتاريخ ١٤١٥/١١/٢٠هـ الذي نص على وجوب المحافظة التامة على الأراضي المخصصة للمرافق والخدمات العامة وإبقائها لما خصصت له وعدم التصرف بها واعتبار ذلك قاعدة يسار عليها، وعدم استثناء كائنا من كان من تلك القاعدة، قد جاء وفقا لصحيح حكم النظام والأوامر السامية المنظمة لهذا الشأن متمشيا مع ما تقضي به قواعد تحقيق المصلحة العامة، لاسيما وأن المدعيين قد أقدما على شراء الأرض مع علمهما بأنها مخصصة لمرفق عام - نادي رياضي - كما هو موضح في صك المبايعة، كما أن التعليمات والأوامر تجيز تداول أراضي المرافق العامة الواقعة في المخططات الخاصة بالبيع والشراء مع بقاءها لما خصصت له ومن ثم فإن الدائرة تنتهي إلى رفض الدعوى، ولا ينال من ذلك ما أثاره المدعي من عدم حاجة الرئاسة العامة لرعاية الشباب للأرض وتنازلها عنها ذلك أن التعليمات والأوامر السامية أوجبت المحافظة على الأراضي المخصصة للمرافق العامة على كل حال ولم تخصص ذلك بحاجة الجهة المخصص لها، واستغناء الرئاسة العامة لرعاية الشباب عنها في هذا الوقت لا يعني عدم الحاجة إليها في المستقبل، ولذلك حكمت الدائرة: برفض الدعوى المقامة من عبدالقادر بن سعيد باجنيد وآمنة بنت محمد باجنيد ضد أمانة منطقة الرياض لما هو موضح بالأسباب.

وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه.

أمين السر	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة
عبدالهادي بن عبدالله الكناني	محمد بن عبدالعزيز الجليفي	مقرن بن إبراهيم بن مقرن	عبدالقادر بن حمد الشعلان



تصنيف حكم

رقم القضية	رقم الحكم الابتدائي	رقم حكم الاستئناف	رقم قضية الاستئناف	تاريخ الجلسة
٢/٢/٣٨٨٢/ق لعام ١٤٢٨هـ	٥٤/د/إ/٢/٣/٢ لعام ١٤٣٤هـ	٢/٨٥٩ لعام ١٤٣٤هـ	٢/١٩٩٢/س لعام ١٤٣٤هـ	١٤٣٤/٨/٢٨هـ

الموضوعات

تخطيط عمراني – امتناع عن تنفيذ عرض شارع – الالتزام بالمساحات الواردة في المخطط المعتمد وصكوك الملكية.

مطالبة المدعي إلغاء قرار الجهة المدعى عليها بالامتناع عن تنفيذ الشارع الغربي لعقاره بعرض (٣٠) متراً حسب المدون في صك الملكية – سماح الجهة لجار المدعي من الجهة الغربية باختزال (١٨) متراً من الشارع ليصبح عرضه (١٢) متراً فقط بحجة تهيئة المكان لأعمال الحفر والإنشاء دون تقديم ما يثبت صحة موقفها – الثابت أن عرض الشارع في صك المدعي وكروكي الموقع وكذلك رخصة البناء هو (٣٠) متراً - العبرة في المساحات هو المخطط المعتمد الذي يثبت عرض الشارع – مخالفة الجهة المدعى عليها للنظم واللوائح مع عدم تقديمه للبينة يوجب إلغاء قرارها - مؤدى ذلك : إلزام الجهة بتنفيذ الشارع الغربي لعقار المدعى بعرض (٣٠) متراً.

الأنظمة واللوائح

المادة (٨٠) من نظام القضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ.

المادة (٣) من نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦) وتاريخ ١٤٢٣/٢/١١هـ.

المادة (٣/٣) من لائحة نظام التسجيل العيني الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٩٣) وتاريخ ١٤٢٥/٦/١٤هـ.

المادة (٤/١٧) من لائحة الغرامات والغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٢١٨) وتاريخ ١٤٢٢/٨/٦هـ.

حكم محكمة الاستئناف :

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .

و/د



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

الحكم رقم ٥٤/د/إ/٢/٣/٢ لعام ١٤٣٤هـ

في القضية رقم ٣٨٨٢/٢/ق لعام ١٤٢٨هـ

المقامة من/حسين بن حسن بن علي أبو داود

ضد/أمانة محافظة جدة

الحمد لله ، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ، وبعد:

فإنَّه في يوم الاثنين الموافق ١٥/ ٤/ ١٤٣٤هـ اجتمعت الدائرة الإدارية الثالثة بمقر المحكمة الإدارية بجدة المشكلة من :

القاضي	أحمد بن عبدالكريم العثمان	رئيساً
القاضي	عبدالمحسن بن عبدالعزيز الجليفي	عضواً
القاضي	عبدالله بن حمود التويجري	عضواً
وبحضور	حمدان بن رشيدان المطيري	أميناً للسر

وبحضور أمين السر حمدان بن رشيدان المطيري ، وذلك للنظر في هذه القضية المحالة للدائرة في تاريخ ١٦/٧/١٤٢٨هـ ، والتي حضر للمرافعة فيها المدعي وكالة : أنور بن عبدالله زمامي ، وممثل المدعى عليها : محمد بن محمود تركي ، المدونة بياناتهما وصفة كل منهما بمحضر الضبط ، وبعد سماع المرافعة والمداولة ، أصدرت الدائرة حكمها التالي :

(الوقائع)

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار الحكم فيها ، فيما تقدم به المدعي من دعوى إلى هذه المحكمة بتاريخ ١٥/٧/١٤٢٨هـ والتي جاء فيها أنه يملك عقاراً على شارع فيض السماء بحي الأندلس بموجب الصكوك رقم (٢٦٥٠ ، ٢٦٥١ ، ٢٦٥٢ ، ٢٦٥٣) وتاريخ ١٤/٤/١٤١٥هـ بشارع عرض (٣٠متراً) بموجب الصكوك و رخص البناء ؛ إلا أن المدعى عليها سمحت لجاره باختزال (١٨ متراً) ، وذلك بوضع صبات خرسانية ليصبح عرض الشارع (١٢ متراً) فقط ؛ مما سبب في انخفاض القيمة الفعلية للمباني والقيمة الإيجارية ، وتسبب في إرباك الحركة المرورية ، مطالباً بإلزام المدعى عليها بإزالة الصبات الخراسانية وإبقاء عرض الشارع(٣٠ متراً) ، وتعويضه عن الضرر ، ودفع أتعاب المحاماة .



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

وبقيد هذه الدعوى قضية ، وبإحالتها إلى الدائرة ، باشرت نظرها على النحو المثبت في محاضر الضبط ، وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليها قدم مذكرة جاء فيها : أن الأرض المجاورة للمدعي تتملكها شركة صافولا ، وقامت الشركة حينها بوضع صبات خراسانية مؤقتة لتهيئة المكان لأعمال الحفر والإنشاء ، وأنه في حال وجود نزاع على العقار فإن على المدعي رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة المنصوص عليها في المادة (١/٣٢) من نظام المرافعات الشرعية ، وأن المدعى عليها تؤكد أنها سوف تقوم باتخاذ الإجراءات النظامية تجاه شركة صافولا ، إذا خالفت البناء عند قيامها بأي إنشاءات على الموقع محل الدعوى ، مطالباً بعد قبول الدعوى ؛ لرفعها على غير ذي صفة ، ورفضها موضوعاً ، ثم قدم المدعي مذكرة جاء فيها ، أن الصبات الخراسانية موجودة منذ ثلاث سنوات ، في حين أن شركة صافولا لم تقم بأي أعمال للحفر والتهيئة ، ثم عقب ممثل المدعى عليها بأن الأرض المملوكة لشركة صافولا بموجب الصك رقم (٣٧٧) وتاريخ ١٤٠١/١/١٩هـ تم شراؤها من الأمير نايف بن عبدالعزيز ، وورد في باطن الصك أن حده الشرقي - محل النزاع - شارع بعرض (١٠م) بينما ورد في صك المدعي أن عرضه (ثلاثون متراً)؛ مطالباً بعدم قبول الدعوى لإقامتها على غير ذي صفة ، فقدم المدعي مذكرة جاء فيها : أنه تم شراء الأرض بتاريخ ١٤٢١/١/١١هـ ، وتم السماح له ببناء خمسة أدوار ، كما أن شركة صافولا هدمت السور الداخلي لأرضها ثم اختزلت الشارع بوضع صبات خراسانية ليصبح عرض الشارع (١٢ متراً) ، كما أن الصكوك والكروكيات التنظيمية الصادرة من الجهات المسؤولة تثبت أن عرض الشارع (٣٠ متراً) ، مطالباً بإبقاء الشارع بعرض ثلاثين متراً ، والتعويض عن الضرر ، ثم قدم ممثل المدعى عليها مستنداً تضمن رداً على خطاب أمين محافظة جدة رقم (٣٠٠٠١٨٧٥٦٤) وتاريخ ١٤٣١/١/٤هـ ، صادر عن وزارة العدل يفيد بأن التباين الحاصل بين الصكوك في الحد الشرقي للمدعي والغربي لجاره ، نتج عن أن الاعتماد الحاصل فيها إنما كان على قرارات ذرعة ، وأن الصك الأساسي لهذه الصكوك هو رقم (٧٦٧) وتاريخ ١٣٨٥/٥/٩هـ ذو مساحة كبيرة ويحده من جميع الجهات شارع بعرض عشرة أمتار ، ثم قدم المدعي مذكرة جاء فيها : أن قرارات الذرعة تكون من إعداد الأمانة ويتم بموجبها إفراغ الأراضي لدى كتابات العدل ، كما أن العبرة في المساحات هو المخطط المعتمد برقم (١٤٩/ج/س) وقرارات الذرعة رقم (١٧/١٩/ت) ورقم (١٧٩٠ /ت) وتاريخ ١٤١٥/٤/١٣هـ لجميع المخطط ، والتي تؤكد أن عرض الشارع ثلاثون متراً ، مطالباً بإبقاء عرض الشارع ثلاثين متراً حسب الصكوك والمخططات وقرارات الذرع والكروكيات المعتمدة أخيراً ، ثم طلبت



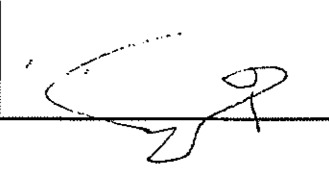
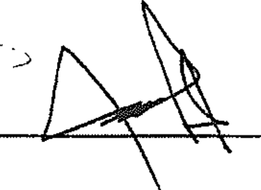
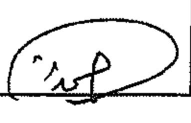


الدائرة من ممثل المدعى عليها تقديم صك التملك لشركة صافولا ، وأمهلته ثلاث جلسات متتالية ، إلا أنه نكل عن تقديمه ، ثم قدم وكيل المدعي تقريراً محاسبياً برقم (٤٣٢/٥١٥) والذي بين فيه تضرر موكله جراء اختزال الشارع محل الدعوى ، بقيمة إجمالية تقدر بـ : (١,٨٠٦,٠٠٠) ريالاً ، وقدم صورة لصك جاره برقم (٤٢٠٩) وتاريخ ١٤١٥/٤/١٤هـ ، والتي توضح أن عرض الشارع (٣٠ متراً) ، وفي هذه الجلسة حصر المدعي وكالة دعوى موكله بإلزام المدعى عليها بتنفيذ الشارع بعرض (٣٠ متراً) ، والاحتفاظ بحقه بالتعويض في دعوى مستقلة ، ثم رفعت الجلسة للمداولة ، وأصدرت الدائرة حكمها مبنياً على ما يلي من :

(الأسباب)

لما كان المدعي يهدف من إقامة دعواه إلى إلغاء قرار المدعى عليها المتضمن الامتناع عن تنفيذ الشارع الغربي لعقاره بعرض ثلاثين متراً حسب المدون في صكي الملكية رقم (٢٦٥٢) ورقم (٢٦٥٣) وتاريخ ١٤١٥/٤/١٤هـ ؛ فإن الدعوى والصورة هذه تعتبر من دعاوى الطعن على القرارات الإدارية ، ومن ثم تدخل في الاختصاص الولائي للمحاكم الإدارية ؛ وفقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ ، كما تدخل في الاختصاص المكاني ؛ طبقاً لقرار مجلس القضاء الإداري في البند (الثاني) من محضر جلسته رقم (٤) وتاريخ ١٤٣٢/٧/٥هـ ، والنوعي ؛ طبقاً لقرار رئيس الديوان رقم (٢٤٢) لعام ١٤٣٢هـ ، ولا ينال من ذلك ما دفعت به المدعى عليها من أن الاختصاص منعقد لغير المحاكم الإدارية بديوان المظالم ؛ بحجة أن النزاع تأسس على ملكية ؛ فإن الدعوى في حقيقتها ليست كذلك ؛ إذ أنها تتمثل في الاعتداء على الشارع الغربي للمدعي ، وهو من ضمن الأعمال الموكولة للمدعى عليها حسبما جاء في لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٢١٨) وتاريخ ١٤٢٢/٨/٦هـ في بند مخالفات البناء في المادة (٤/١٧) منها ، والتي رتبت العقوبة على استخدام الطرق بما يخالف التعليمات أو يسبب ضرراً وخطراً على الجمهور ؛ مما تكون الدعوى والحالة هذه مرفوعة ضد قرار إداري سلبي .

وعن قبول الدعوى شكلاً ، ؛ فالثابت أن المدعى عليها امتنعت عن تنفيذ الشارع الغربي لعقار المدعي بعرض ثلاثين متراً ؛ وعليه فإن امتناعها عن ذلك يدخل ضمن القرارات السلبية ، التي استقر قضاء



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

الديوان على أنها لا تتحصن بمضي المدد المنصوص عليها في المادة الثالثة من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم ؛ الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى قبول الدعوى شكلاً .

وعن الموضوع ، فالثابت أن المدعي يملك عقاراً على شارع فيض السماء بحي الأندلس بمحافظة جدة بموجب صكي التملك رقم (٢٦٥٢) ورقم (٢٦٥٣) وتاريخ ١٤١٥/٤/١٤هـ ، والمدون فيهما أن عرض الشارع الغربي للعقار بعرض ثلاثين متراً ، وأن المدعى عليها سمحت لجار المدعي الغربي باختزال جزء من الشارع ؛ بحجة تنظيم أرضه والإنشاء عليها ، ليصبح عرض الشارع (١٢ متراً) ، ولما كانت إجابة المدعي إلى طلبه المتمثل في إلغاء قرار الأمانة المتمثل في عدم تنفيذ الشارع الغربي لعقار بعرض (ثلاثين متراً) حسب المساحة المدونة في صكي التملك ، يستلزم النظر في قرار المدعى عليها بالامتناع عن ذلك من حيث المشروعية من عدمها من ناحية وجود عيب أو أكثر من عيوب القرار الإداري والمنحصرة في الشكل والاختصاص والسبب ومخالفة النظم واللوائح ، أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها وإساءة استعمال السلطة ، ولما كان طعن المدعي وفق تكييف الدائرة إنما يعود لعيب مدعى به يتمثل في مخالفة النظم واللوائح ، إذ يستند في طلبه إلى قيام المدعى عليها بالسماح لجاره الاستيلاء على جزء من الشارع دون وجه حق ، وذلك بالمخالفة للصكوك والتي تعد مستنداً رسمياً في الإثبات ، وأنها تمتنع من تنفيذه بعرض ثلاثين متراً دون مستند نظامي ، ولما كان الثابت مما أدلى به الأطراف أن المدعى عليها قامت بالسماح لجار المدعي الغربي باختزال (١٨ متراً) من الشارع ، وذلك بوضع صبات خراسانية ؛ بحجة تهيئة المكان لأعمال الحفر والإنشاء ؛ في حين أن المدعي نفى وجود أي أعمال للتهيئة والإنشاء ، ولم تدفع المدعى عليها بخلاف ذلك ، فضلاً عن أنها لم تقدم مايثبت صحة موقفها ، بل اضطربت في دفوعها ؛ فتارة تدعي بأن عرض الشارع (١٠ أمتار) وتارة تزعم بالسماح لشركة صافولا لتهيئة أرضها وأن اختزالها للشارع إنما هو لأجل ذلك ، ولما كان الثابت من الأوراق والصكوك المقدمة في ثنايا الجلسات ، أن صك المدعي نص صراحة على أن عرض الشارع الغربي له (٣٠ متراً) ، كما أن كروكي الموقع رقم (٣٢٥٠) وتاريخ ١٤١٩/٧/٢٢هـ ورخصة البناء رقم (١٤٢٠/٠٠١٨٠٣هـ) وتاريخ ١٤٢٠/٦/١٨هـ ، الصادرة عن المدعى عليها ، تتضمن أن عرض الشارع (ثلاثون متراً) ، كما أن صك جار المدعي رقم (٤٢٠٩) وتاريخ ١٤١٥/٤/١٤هـ أبان أن عرض الشارع الغربي له بعرض (ثلاثين متراً) ، وحيث إنه جاء في نظام القضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ في المادة الثمانين منه مانصه أن : (الأوراق الصادرة عن كاتب العدل بموجب الاختصاص المنصوص عليه في المادة (الرابعة



بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

والسبعين) تكون لها قوة الإثبات ويجب العمل بمضمونها أمام المحاكم بلا بينة إضافية ولا يجوز الطعن فيها إلا تأسيسا على مخالفتها الأصول الشرعية أو النظامية أو تزويرها) ، كما جاء في نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦) وتاريخ ١٤٢٣/٢/١١هـ في المادة الثالثة منه أنه : (يكون للسجل العقاري قوة إثبات مطلقة، ولا يجوز الطعن في بياناته بعد انتهاء الآجال المحددة للطعن المنصوص عليها في هذا النظام ، إلا تأسيسا على مخالفتها لمقتضى الأصول الشرعية أو تزويرها) ، كما جاء في اللائحة التنفيذية له الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٩٣) وتاريخ ١٤٢٥/٦/١٤هـ في المادة (٣/٣) منها مانصه أنه : (لمن يطعن بمخالفة البيانات لمقتضى الأصول الشرعية أو تزويرها أن يتقدم لدى المحكمة ولو لم يثبت ذلك لدى جهة أخرى) ؛ وبناء على ماسبق ؛ فإن امتناع المدعى عليها يعد مخالفاً للأنظمة واللوائح ، كما أنه يعد مساساً بحقوق الغير ، وبما أن القرار هو أخطرُ وسائل الإدارة في أداء دورها ؛ لذا فإنّ الإدارة ملزمةٌ في إصداره بقيود تشكل ضمانة لصون حقوق الأفراد وحرياتهم وممتلكاتهم ، وتحول في جميع الأحوال دون افتئاتها على المشروعية الذي يقتضي احترامها صدور القرار من مختص في الشكل المقرر نظاماً وقيامه على سبب صحيح وكونه محققاً لأثر ممكن وجائز نظاما لمصلحة عامة أو لغاية حددها النظام ، وحيث إن قرار المدعى عليها أتى على غير هدى ، فإن الدائرة تنتهي في حكمها إلى أن على المدعى عليها تنفيذ الشارع الغربي لعقار المدعي بعرض ثلاثين متراً ، وهو ما تقضي به .

ولاينال من ذلك ، ما دفعت به المدعى عليها من أن صك شركة صافولا جاء فيه أن عرض الشارع الشرقي لها بعرض (١٠ أمتار) ؛ إذ أنها دعوى تفتقر إلى بينة ودليل ؛ كما أن المدعى عليها تكلت عن تقديم صك تملك الشركة ؛ مما ينهار معه قولها وادعاؤها ، كما أنه لاينال من الحكم على المدعى عليها ، ما دفعت به الأمانة بما تضمنه كتاب كتابة العدل والذي أتى بأن التباين الحاصل بين الصكوك في الحد الشرقي للمدعي والغربي لجاره ؛ نتج عن أن الاعتماد الحاصل فيها إنما كان على قرارات ذرعة ، وأن الصك الأساسي لهذه الصكوك هو رقم (٧٦٧) وتاريخ ١٣٨٥/٥/٩هـ وأنه ذو مساحة كبيرة ، ويحده من جميع الجهات شارع بعرض عشرة أمتار ، وأن الصك المقابل لأرض المدعي رقم (٣٧٧) وتاريخ ١٤٠١/١/١٩هـ يحده من الغرب شارع بعرض عشرة أمتار ؛ إذ أن العبرة بصك التملك الخاص بالمدعي الماثل أمامها ، وأن ادعاء المدعى عليها ؛ إنما يصار إليه في حال أن الصك رقم (٧٦٧) وتاريخ ١٣٨٥/٥/٩هـ لايزال تحت تصرف مالكه ولم يتم تقسيمه وتنظيمه؛ فضلاً عن أنه نص على أن





المملكة العربية السعودية
ديوان المظالم

الأرض ذات مساحة كبيرة ، وأن الحدود الواردة فيه إنما حدود تملك الصك من جميع جهاته ، وليست عن ذات أرض المدعي ، وأن الشارع الغربي لشركة صافولا بعرض (١٠ أمتار) ؛ ولم يتم التطرق للشارع الشرقي لشركة صافولا ، الذي هو محل النزاع ؛ مما تنتهي معه الدائرة إلى أن قرار المدعى عليها شابه عيب مخالفة النظم واللوائح ؛ ومن ثم فهو حريٌّ بالإلغاء .

وبناءً على ذلك حكمت الدائرة :

بإلغاء قرار أمانة محافظة جدة المتضمن الامتناع عن تنفيذ الشارع الغربي لعقار : حسين ابن حسن بن علي أبو داود ، بعرض ثلاثين متراً ؛ لما هو موضح بالأسباب .

والله الموفق ، وصلى الله وسلم وبارك على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

أمين السر	القاضي	القاضي	رئيس الدائرة
حمدان بن رشيدان المطيري	عبدالله بن حمود التويجري	عبدالمحسن بن عبدالعزيز الجليفي	أحمد بن عبدالكريم العثمان

ديوان المظالم ـ المحكمة الإدارية بجدة
الدائرة الإدارية الثالثة

حكم نهائي واجب النفاذ
إدارة الدعاوى والأحكام
الموظف المختص / رئيس قسم تسليم الأحكام
حرر في / / ١٤٣ هـ